

Rambergveien 27A



Velkommen til

Rambergveien 27A- Toppleilighet med masse sol og flott utsyn! Mulighet for alkove

Velkommen til Rambergveien 27A – en moderne og arealeffektiv leilighet hvor hver kvadratmeter er smart utnyttet. Boligen har en funksjonell planløsning med mulighet for å etablere en egen sovealkove i stuen, enten med skyvedører i «New York-style» eller en lettvegg for mer skjerming. Leiligheten fremstår lys og tidsriktig med enstavs parkett(2023) på gulv i stue, kjøkken og gang. Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer. Badet er flislagt med moderne innredning, vegghengt toalett og varmekabler i gulvet. I stue, kjøkken og gang er det vannbåren gulvvarme som gir jevn og behagelig temperatur. Fra stuen er det utgang til en romslig og luftig balkong med svært gode solforhold og med god avstand til annen bebyggelse. Sameiet har installert solcellepaneler på taket som bidrar til lavere felleskostnader.

Med bod i kjeller og kort vei til dagligvare, kollektivtransport og sentrum ligger alt til rette for en enkel og urban hverdag.

Rambergveien 27A

Prisantydning	2 775 000
Omkostninger	80 410
Totalpris	2 855 410
Fellesutgifter	2 054 pr. mnd.
Bruksareal	34,0 m²
BRA-I	29,0 m²
BRA-E	5,0 m²
TBA	6,0
Etasje	6
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	1 574 m²
Byggeår	2012

Kontakt vår megler



Jens Roland Pettersen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
+47 909 64 885
jrp@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Rambergveien 27A - en snerten, moderne og gjennomført leilighet hvor hver kvadratmeter er utnyttet til det fulle! Her får du en svært arealeffektiv og funksjonell bolig med smart planløsning, hvor det enkelt kan etableres en egen sovealkove i stuen - enten med stilige «New York-style» skyvedører eller en lettvegg for et mer skjermet soverom.

Leiligheten fremstår gjennomgående tidsriktig og moderne, med lyse og delikate materialvalg. Gulvene er belagt med pen enstavs parkett (fra 2023) - noe som gir et lunt og harmonisk preg. Kjøkkenet er praktisk og stilrent, med slette fronter og integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin (2023), komfyr og steketopp - perfekt for en urban livsstil. Badet er flislagt med delikate fliser på både gulv og vegger, og byr på moderne baderomsinnredning, vegghengt toalett, speilskap og komfortable varmekabler i gulvet. Varmtvannsbereder er fra 2023.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i stue/ kjøkken og gang, som sørger for en jevn og behagelig varme gjennom året. Balkongen har svært gode solforhold - her kan du nyte solen til langt utpå kvelden. Romslig og luftig med god avstand til annen bebyggelse.

Sameiet har i tillegg investert i solcellepaneler på taket som produserer strøm til fellesområdene, noe som bidrar til lavere felleskostnader - en smart og bærekraftig løsning som gagnar både økonomien og miljøet.

Med luftig balkong, bod i kjeller og kort vei til alt du trenger, ligger alt til rette for en lettstelt og urban hverdag.





























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 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 til Oseberg Kulturhus 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. Kaldnes Brygge har de siste årene blitt et sted hvor flere kunstnere, fotografer og musikere er samlet. 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.



Planløsning



Innhold

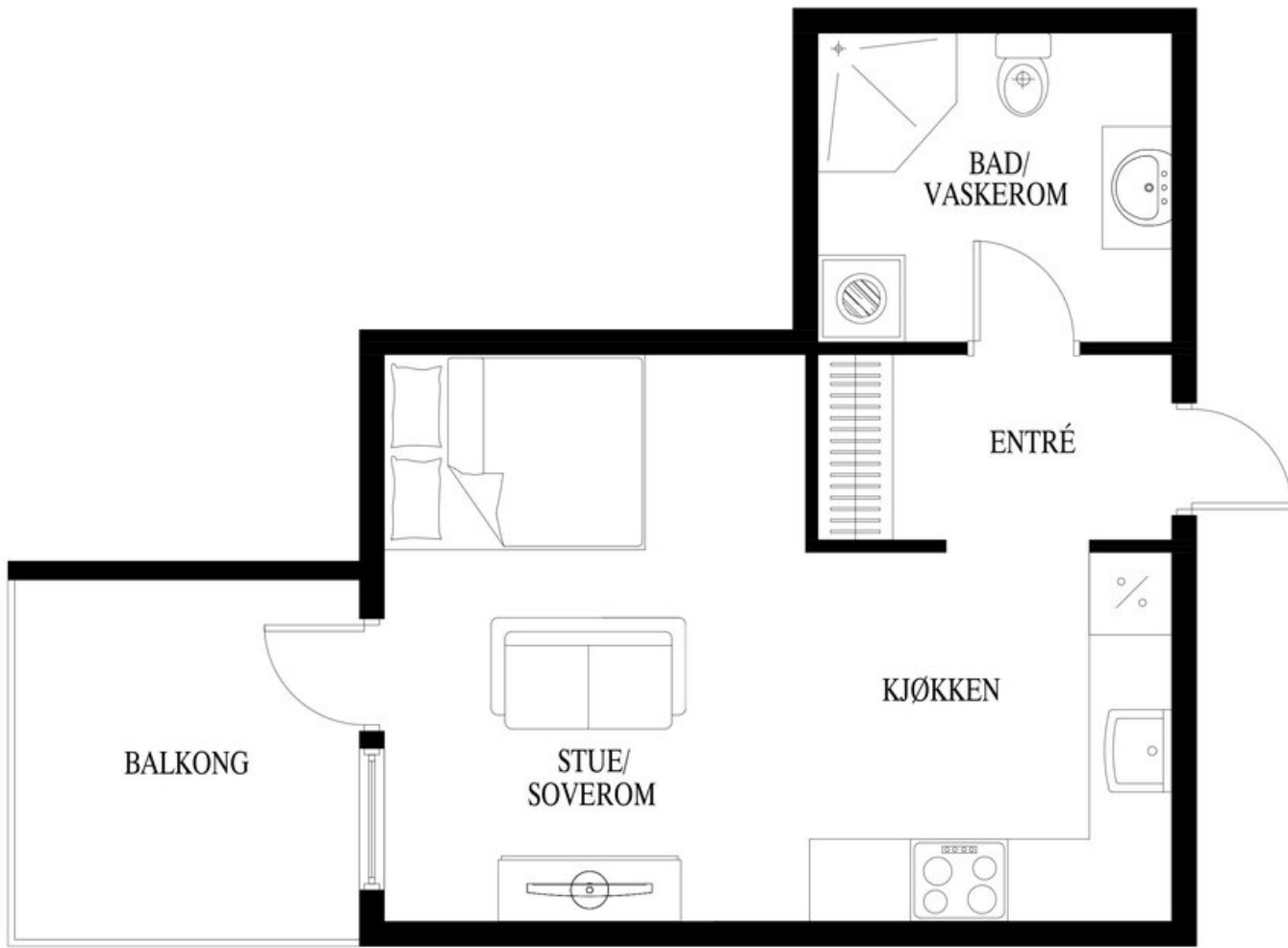
Boligen inneholder:
6.etasje: Entré, bad, stue/kjøkken.
Bod i felles bodanlegg i kjelleren.

BRA 34,0 m²

BRA-I 29,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 6,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 34,0 m²

- BRA-i: 29,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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.

Standard

Velkommen til Rambergveien 27A - en snerten, moderne og gjennomført leilighet hvor hver kvadratmeter er utnyttet til det fulle! Her får du en svært arealeffektiv og funksjonell bolig med smart planløsning, hvor det enkelt kan etableres en egen sovealkove i stuen - enten med stilige «New York-style» skyvedører eller en lettvegg for et mer skjermet soverom.

Leiligheten fremstår gjennomgående tidsriktig og moderne, med lyse og delikate materialvalg. Gulvene er belagt med pen enstavs parkett (fra 2023) - noe som gir et lunt og harmonisk preg. Kjøkkenet er praktisk og stilrent, med slette fronter og integrerte hvitevarer som

kjøl/frys, oppvaskmaskin (2023), komfyr og steketopp - perfekt for en urban livsstil. Badet er flislagt med delikate fliser på både gulv og vegger, og byr på moderne baderomsinnredning, vegghengt toalett, speilskap og komfortable varmekabler i gulvet. Varmtvannsbereder er fra 2023.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i stue/ kjøkken og gang, som sørger for en jevn og behagelig varme gjennom året. Balkongen har svært gode solforhold - her kan du nyte solen til langt utpå kvelden. Romsig og luftig med god avstand til annen bebyggelse.

Sameiet har i tillegg investert i solcellepaneler på taket som produserer strøm til fellesområdene, noe som bidrar til lavere felleskostnader - en smart og bærekraftig løsning som gir både økonomien og miljøet.

Med luftig balkong, bod i kjeller og kort vei til alt du trenger, ligger alt til rette for en lettstelt og urban hverdag.

Adkomst

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

Parkering

Det medfølger ikke egen parkering.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

-Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja. Hentet fra styrets innkalling til ekstraordinært

årsmøte 2024: "All elektronikk som styrer regulering av varmpumpen, gulvvarmen, pumper, ventilasjonsaggregater, og fjernavlesning av status/temperaturer/kontroller på/av etc., dette har vanligvis en levetid på ca 10 år. Men nå må dette systemet skiftes til moderne elektronisk system som er bedre på alle måter." Denne utskiftningen er nå ferdigstilt og selger har betalt sin andel av utbedringen. Utført av: Energitec AS (tror vi). Sameiet har kvittering/dokumentasjon.

-Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Ja.Leiligheten ligger på Kaldnes - en bydel som er under utvikling, og det må forventes bygging i årene fremover. Det arrangeres en festival i denne bydelen i juli hvert år.

-Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ja. På sikt skal heisen moderniseres.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT:
Leilighet i 6. etasje fra 2012. Det er vindu og balkongdør med 3 lags glass. Innvendige overflater er hele og pene. Badet har fliser på vegger og gulv. Innredningen på badet har noe svelling i nedkant. Kjøkkenet har noe små hakk og merker i benkeplaten. Varmtvannstanken mangler forskriftsmessig elektrisk tilkobling.

Leiligheten har en egen bod i kjelleren.	bekledning utvendig. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiums bekledning utvendig. Det er balkong utenfor stuen med treheller på gulvet og rekkverk med frostet glass.	Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.	døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.		
Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.			Oppvarming / energiforbruk Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i gang stue og kjøkken. Varmekabler på bad.	Fellesutgifter fordeles på følgende poster: Fordelt på: TV/ internett Telenor kr 508,00 Felleskostnader kr 1 547 (herunder vannbåren varme, energi/fyring felles, felles forsikring, styrehonorar, forretnings- og revisjonshonorar, drift- og vedlikehold felles).	Andel fellesgjeld Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 31.12.2025.
Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:			Energikarakter: B - Lys grønn		Selskapets totale gjeld er kr. 0,- pr. 31.12.2025.
TG 0: 1	Innvendig Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.	Tekniske installasjoner Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 76 liter. Det er vannbåren varme i stue og kjøkkengulv. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.	Energiforbruk foregående år var ca. 2.213 kwh. Fjernvarme/vannbåren varme kommer i tillegg. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.	Kostnader knyttet til tjenesten dekkes av fellesutgiftene/betales fortløpende	Andel fellesformue Andel fellesformue utgjør kr. 2 132,- pr. 31.12.2025.
TG 1: 14	Innvendige tak har malt betongelement. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.			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.	Lånevilkår fellesgjeld Det er ikke fellesgjeld i sameiet.
TG 2: 4			Beregnet totalpris Prisantydning kr 2 775 000,-		Formuesverdi Primær formuesverdi kr. 511 427,00. Sekundær formuesverdi kr. 2 045 709,00. Gjeldende for ligningsåret 2025.
TG 3:0	Våtrom Bad Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen.	Lovlighet: Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Døren fra entre til stue/kjøkken er flytte til vegg ved kjøkken.	I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:		
TG IU: 0			69 370,00,- (Dokumentavgift)		
Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:			9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)		
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning		Tomt Denne tomten er eiet. 1574,80 kvm.	545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)	Kommunale avgifter Kr. 9 387,- for 2026. Det er vannmåler. Beløpet over er inkludert forskudd 35 m3 på forbruk av vann og avløp etter måler.Overskytende forbruk koster kr. 53,77 og kommer i tillegg	Oppgitt formuesverdi er basert på beregning utført i Skatteetatens kalkulator på formuesverdi i 2025. . 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.
Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.		Ferdigattest/brukstillatelse Det foreligger ferdigattest datert 12.03.2013 for Rambergveien 27A og B- nybygg kombinert kontor- og boligbygg.	545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)	Løpende kostnader Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm (oppvarming inkl. i felleskostnader), innboforsikring samt kommunale avgifter, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og	Sameiet Sameiet Kaldnes Brygge Dokk Syd, Orgnr: 998 569 192 Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS Sameiet består av 30 boligseksjoner og en
Byggemåte Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.		Adgang til utleie 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	Felleskostnader Kr. 2 055,- pr. mnd.		

næringsseksjon – og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 15/1919.

Utdrag fra sameiets årsberetning for 2024: (..)

Styrets hovedaktiviteter i 2024 har vært følgende:

- Daglig forretningsdrift med oppfølging av løpende saker på vegne av sameiet.
- Forberede dokumenter for ordinært og ekstraordinært årsmøte i sameiet.

–Ordinært årsmøte i sameiet ble avholdt 9. april 2024.

–I alt 5-fem styremøter ble avholdt: 7. mars, 29. april, 27. august, 10. oktober, og 12. november 2024.

–Ekstraordinært årsmøte avholdt 17. desember for å bestemme eieres betaling for fornyelse av SD system og elektronikk.

–Tilsammen 37 saker er styrebehandlet, og det er sendt ut 19 «Meldinger til alle beboere».

- Styret ønsker at alle beboere skal laste ned og bruke «Vibbo», siden dette systemet skal brukes for alle meldinger til beboere fra styret i fremtiden. I januar 2025 var det registrert at kun 8 bruker Appen, 38 (vi har bare 31 seksjoner, men i noen er det flere enn 1 blir varslet på e-post, og 40 kan varsles på SMS.
- Solstrøm prosjektet på taket vårt ble installert og satt i drift i siste uke i august 2023, det har i året 2024 produsert 43 215 kWh, som betyr sparte strømutgifter.

–I november 2024 utlyste styret en anbudskonkurranse på fornying av elektronikk i teknisk rom som styrer gulvvarme, ventilasjon, varmepumpe m.m. Systemet kalles SD system, og automasjonsstyring. Etter anbefaling fra styret, bestemte seksjonseierne i

ekstraordinært årsmøte i desember at vi inngår kontrakt med Bryn, som har hatt servicekontrakt mange år på drift av ventilasjon og varmepumpe, og de bruker Pascal som underleverandør på automasjon. Installasjonen av det nye systemet skal være klart i mai 2025. Styret har laget budsjett for 2025 som er basert på erfaringer og regnskapstall for 2024. Dessverre førte generell prisstigning til at prisene på felleskost måtte økes noe for å få balanse i budsjettet. (...)

Modernisering av heis

I forbindelse med årsmøte som avholdes 27.04.2026 så er det forslag om å modernisere heisen i bygget.

Utdrag fra saksfremlegg:

""Heisen i boligdelen begynner å få behov for modernisering for å sikre en stabil drift fremover. Vi hadde 2 stans i sommer hvor det tok tid å skaffe nødvendige deler. Heisrådgiveren ble engasjert i 2025 for å gjøre en vurdering av heisene. Det ble byttet mye deler i 2025 og heisen har teoretisk høyere driftsikkerhet nå enn før. Men vi bør planlegge for en modernisering i løpet av 1–5 år. Dette vil kreve en nedetid på cirka 2 uker. Kostnaden er estimert til 750 000,- eks mva"

Styrets innstilling: Vi begynner å sette av midler til moderniseringen nå og planlegger utførelse av dette i 2027. Tidligere om driften på heisen skulle bli uforutsigbar igjen. Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at det settes av midler til modernisering av heisen i boligdelen med planlagt gjennomføring i 2027. Styret gis fullmakt til å planlegge prosjektet og fremme endelig investeringssak før kontraktsinngåelse.

Ta kontakt med megler for kopi av innkalling til årsmøtet.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisnr. 82561962.

Regnskap

Regnskapet for 2024 viser ett underskudd på kr. 58.860,-.

Da deler av sameiet er næring så er det eget avdelingsregnskap for boligdelen – her var det underskudd på kr. 129.997,- for 2024.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Det er i vedtektene eget punkt som gjelder solskjerming og innglassing som må følges dersom man ønsker dette.

Dyrehold

Ifølge vedtektene er husdyrhold tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene. Kjøper har selv risikoen for å oppfylle vilkår for dyrehold.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, gårdsplass og trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser i henhold til reguleringsplanen nr.20110035 "Kaldnes, delfelt M, N, K m.fl." vedtatt 25.04.2012.

Offentlige planer

Kaldnes-området er under stadig utvikling og utbygging og det må påregnes byggeaktivitet i området også i årene fremover.

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget

03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. 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

Adkomst fra offentlig og privat vei.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp.

Sameiet er ansvarlig for felles ledningsnett.

Rettigheter og heftelser

Følgende heftelser/ servitutter er tinglyst på eiendommen og vil medfølge salget:

Erklæring/avtale tinglyst 16.05.2012, dagboknr. 385459. Rettighetshaver: Skagerak Varme AS. Rett til nedgravd gasstank.

Bestemmelse om adkomstrett tinglyst 16.05.2012, dagboknr. 385484. Bestemmelse om skjærgårdspark. Rettighetshaver: Gnr. 1003 bnr. 337. Overført fra bnr.336. Gjelder denne registerenheten med flere.

Seksjonering, tinglyst 15.06.2012, dagboknr.477481 Formål: Bolig Sameiebrøk: 30/3838 Tilleggsdel: Bygning.

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

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Integrerte hvitevarer på kjøkken. Møbler kan kjøpes. Gardiner følger ikke med.

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.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

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

opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

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

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

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. Eiendomsmeulingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. 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

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

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

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om 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 eigedom (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 Marianne Gran Rustadstuen og Pål Rustadstuen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Rambergveien 27A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1003, bnr. 336, snr. 31 i Tønsberg. Sameiebrøk: 15/1919.

Vårt oppdragsnummer er 28260075.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 30 000 inkl. mva

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Meglern vederlag er avtalt til ,

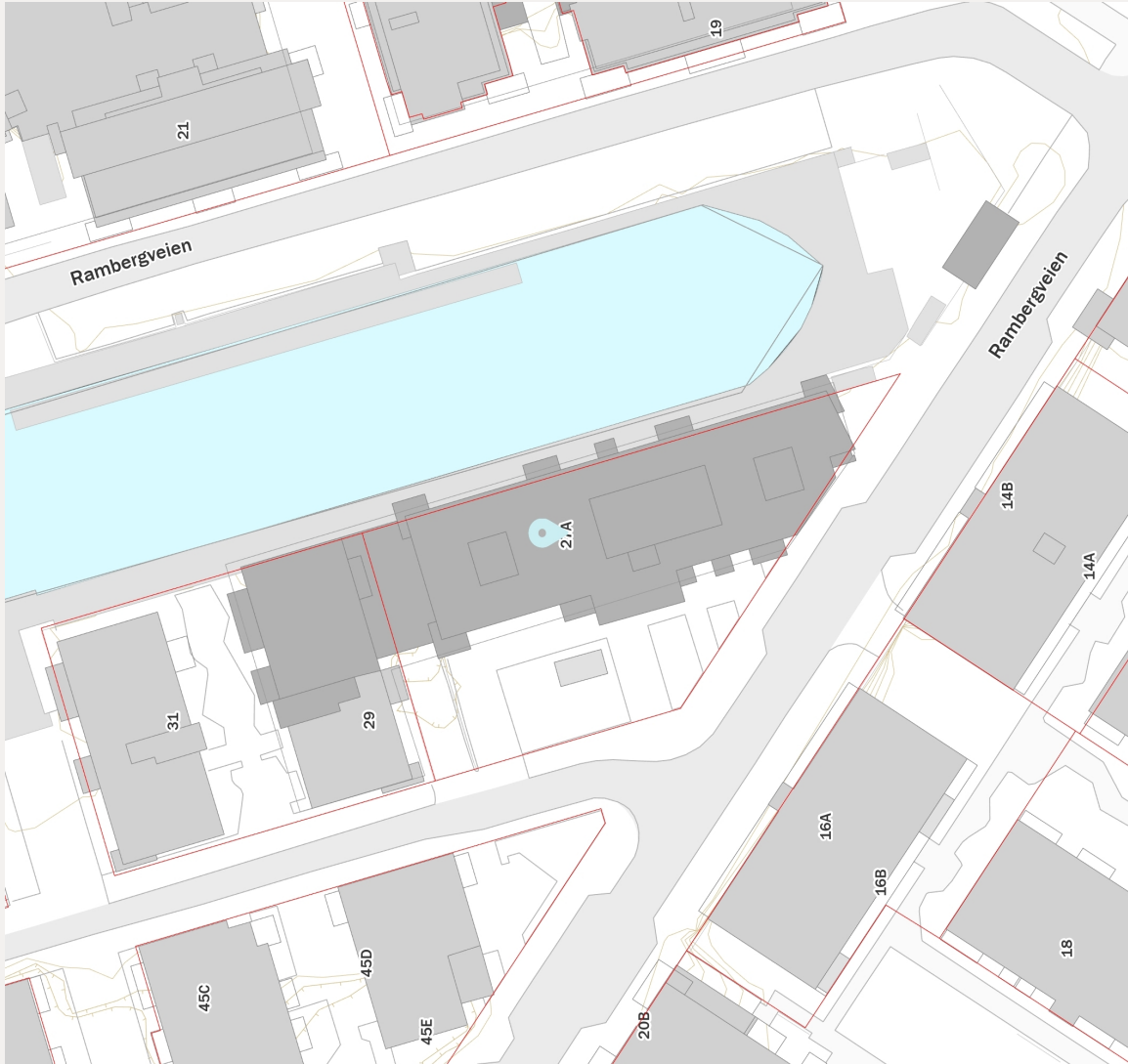
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette

gjelder blant annet strømlleverandører, 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 Jens Roland Pettersen / +47 90 96 48 85 / jrp@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter



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



Egenerklæring

Rambergveien 27A, 3115 TØNSBERG

15 Mar 2026



Informasjon om eiendommen

Adresse

Rambergveien 27A

Postadresse

Rambergveien 27A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 82561962

Informasjon om selger

Selger

Rustadstuen, Marianne Gran

Selger

Rustadstuen, Pål

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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



Side 2

Egenerklærings skjema

Signed by:

Pål Rustadstuen	15/03-2026	BankID OIDC
Marianne Gran	22:22:46	High
	15/03-2026	BankID OIDC
	19:21:46	High

Norsk takst

Tilstandsrapport

Rambergveien 27 A, 3115 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1003, bnr. 336, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 Rapportdato: 17.03.2026 Oppdragsnr.: 22008-1384 Eiendomsverdi ref nr: H24115
Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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

Norsk takst

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

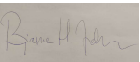


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rapportansvarlig



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





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannreoler og forhold som åpenbar 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/Verdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 22008-1384

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 3 av 19



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 i 6. etasje fra 2012. Det er vindu og balkongdør med 3 lags glass. Innvendige overflater er hele og pene. Badet har fliser på vegger og gulv. Innredningen på badet har noe svelling i nedkant. Kjøkkenet har noe små hakk og merker i benkeplaten. Varmtvannstanken mangler forskriftsmessig elektrisk tilkobling. Leiligheten har en egen bod i kjelleren.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiums bekledning utvendig. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiums bekledning utvendig. Det er balkong utenfor stuen med treheller på gulvet og rekkverk med frostet glass.

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt betongelement. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33. Det er plastsluk og smøremembran med uklart utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt i gangen.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 76 liter. Det er vannbåren varme i stue og kjøkkengulv. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

Arealer

Oppdragsnr.: 22008-1384

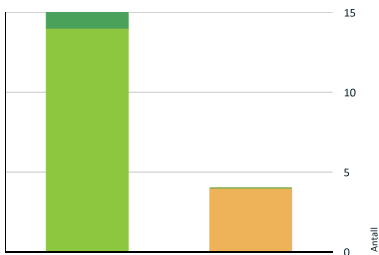
Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 5 av 19



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

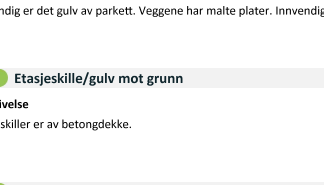
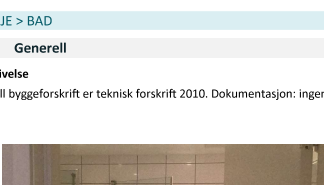
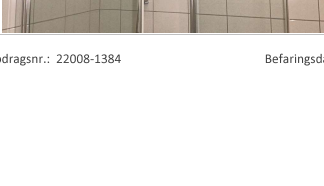
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærustyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

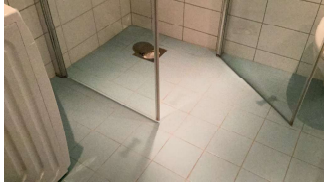
Oppdragsnr.: 22008-1384

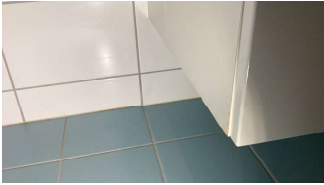
Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 6 av 19

Rambergveien 27 A, 3115 TØNSBERG Gnr 1003 - Bnr 336 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER		
Byggeår 2012		
Anvendelse Bolig		
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.		
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.		
UTVENDIG		
Vinduer		
Beskrivelse Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiums bekledning utvendig.		
		
Dører		
Beskrivelse Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiums bekledning utvendig.		
		
Balkonger, terrasser og rom under balkonger		
Beskrivelse Det er balkong utenfor stuen med treheller på gulvet og rekkverk med frostet glass.		
		
INNVEDIG		
Oppdragsnr.: 22008-1384	Befaringsdato: 12.03.2026	Side: 7 av 19

Rambergveien 27 A, 3115 TØNSBERG Gnr 1003 - Bnr 336 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
Overflater		
Beskrivelse Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt betongelement.		
		
Etasjeskille/gulv mot grunn		
Beskrivelse Etasjeskiller er av betongdekke.		
		
Innvendige dører		
Beskrivelse Innvendig har boligen malte glatte dører.		
		
VÅTROM		
ETASJE > BAD		
Generell		
Beskrivelse Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.		
		
Oppdragsnr.: 22008-1384	Befaringsdato: 12.03.2026	Side: 8 av 19

Rambergveien 27 A, 3115 TØNSBERG Gnr 1003 - Bnr 336 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
ETASJE > BAD		
Overflater Gulv		
Beskrivelse Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33.		
Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). det er bomm under 2 fliser i dusjen.		
Konsekvens/tiltak Det er ikke behov for utbedringstiltak.		
		
ETASJE > BAD		
Sluk, membran og tettesjikt		
Beskrivelse Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.		
		
ETASJE > BAD		
Sanitærutstyr og innredning		
Beskrivelse Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.		
Vurdering av avvik: - Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. - Det er påvist skader på innredning. Innredningen har noe svelling i nedkant av skapet.		
Konsekvens/tiltak Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.		
Oppdragsnr.: 22008-1384	Befaringsdato: 12.03.2026	Side: 9 av 19

Rambergveien 27 A, 3115 TØNSBERG Gnr 1003 - Bnr 336 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
Det er ikke behov for utbedring av innredningen.		
		
ETASJE > BAD		
Ventilasjon		
Beskrivelse Det er balansert ventilasjon.		
		
ETASJE > BAD		
Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Beskrivelse Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen.		
		
KJØKKEN		
ETASJE > STUE/KJØKKEN		
Overflater og innredning		
Beskrivelse Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp og stekeovn.		
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er noen små hakk og merker i benkeplaten og noe fugemasse ell. på enden av benkeplaten.		
Konsekvens/tiltak Tiltak: Fjerne fugemasse.		
Oppdragsnr.: 22008-1384	Befaringsdato: 12.03.2026	Side: 10 av 19



Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 76 liter.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Oppdragsnr.: 22008-1384

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 11 av 19



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

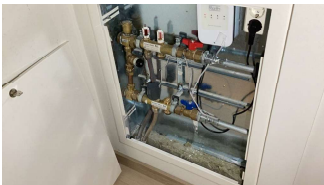
Tanken skal være direkte tilkoblet strøm og ikke med stikkontakt.



TO 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren varme i stue og kjøkkengulv.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

1. Foreligger det eittilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eittilsynsrapport (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.

2011

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

Ukjent

Oppdragsnr.: 22008-1384

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 12 av 19



Tilstandsrapport

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Oppdragsnr.: 22008-1384

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 13 av 19



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

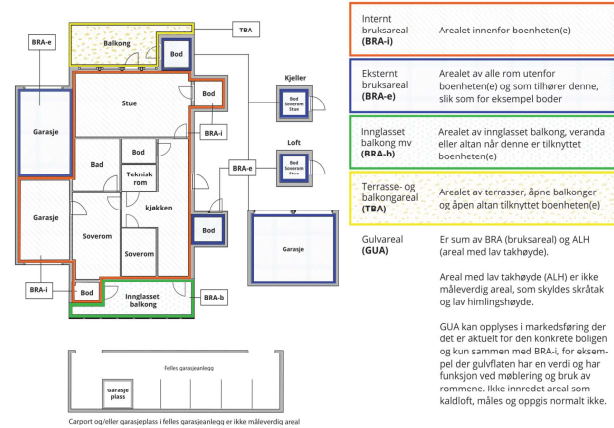
Hva er måleverdig areal?

Areal et 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.



Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal et 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 bygningsakkdyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkdyndige 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.

Oppdragsnr.: 22008-1384

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 14 av 19

Arealer

Boligbygg med flere boenheter					
	Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	29	5		34	6
SUM	29	5			6
SUM BRA	34				

Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar
Eksternt bruksareal BRA-e er: Bod i felles bodanlegg i kjelleren.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Døren fra entre til stue/kjøkken er flytte til vegg ved kjøkken.

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Det er lagt nytt parkettgulv.

☒ 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)
	29	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato 12.3.2026	Til stede Bjarne Henry Johansen Marianne Gran Rustadstuen	Rolle Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	336		31	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Rambergveien 27 A							
Hjemmelshaver Rustadstuen Marianne Gran, Rustadstuen Pål							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i 6 etasje i blokk med næringslokaler og boliger på Kaldnes.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten
Eiendortmen har en relativt flat tomt. asfalt, beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER	
• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal. • Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges 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 nedsett funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag. iv) Tilstandsgrad 3, TG3:Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag. v) Tilstandsgrad TGIU:Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse. • Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.	ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv. • For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert. • Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade. • Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven. • Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk. • Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger: • Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). • Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv. • Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør. • Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/balkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres. • Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.	
PRESISERINGER	
• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:	
i) Bad, vaskerom (våtrom)	

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/174115>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller frittsidus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

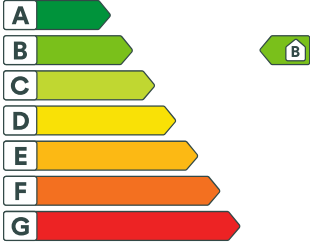
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får



Energiattest



Adresse Rambergveien 27A, 3115 TØNSBERG	
Dato for energimerking 11.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-269180
Bygningskategori Boligblokker	Bygningennummer 300237780
Gårdsnummer 1003	Bruksnummer 336
Seksjonsnummer 31	Bruksenhetsnummer H0610



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 2012	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 29,0 m²	Oppvarmet bruksareal 29,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima er et nøkkel tall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normalt klima

Pr, KVM pr, år 118,74 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr, KVM pr, år 121,36 kWh/m²	Totalt levert pr, år 3 519 kWh
--	--



Rambergveien 27A, 3115 TØNSBERG

Detaljering

Bygningstype Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetett Nei
Solceller Nei	



Rambergveien 27A, 3115 TØNSBERG



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Unytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift, lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbind, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftnig til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>.



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER

FOR

SE KALDNES BRYGGE DOKK SYD (KBDS),
Vedtatt 23. April 2019.VEDTEKTER FOR
SAMEIET KALDNES BRYGGE DOKK SYDVedtatt
23.04.2019§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Kaldnes Brygge dokk syd. Sameiet har forretningskontor i Tønsberg. Sameiet omfatter 1 næringsseksjon i kombinasjon med 30 boligseksjoner, og har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen, Gnr. 1003, bnr. 336 i Tønsberg med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiet består av 30 boligseksjoner samt 1 næringsseksjon i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 15.06.12. Seksjon nr. 1, er regulert til næring og seksjon nr. 2 til og med seksjon nr. 31 er regulert til boliger, Adresse iht. adressevedtak fra Tønsberg kommune, er Rambergveien 27A og Rambergveien 27B.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er eier av sin seksjon, og har rett til bruk av den leilighet/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til uønsket eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig jf. § 18.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere uønsket eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret fastsetter størrelsen på de konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk. Felleskostnadene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.6. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipper.

”Næringsdelen” er definert slik: Næringsseksjonen og fellesarealer som naturlig sokner til denne.

”Boligdelen” er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

3.1 Eier av næringsseksjon skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet næringsdelen
- Vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av heis i næringsdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen, herunder forbruk av vann (næringsseksjonen er tilknyttet separat vannmåler), strøm, renhold med mer.
- Vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av inngangsparti og trapperom som kun benyttes av næringsseksjonen
- Vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av inngangsdør til kjelleretasje/garasje deles 50/50 med parkering grunnet nærings merforbruk i.f.m. sykkelparkering.

3.2 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer i henhold til sameiebrøk internt blant boligseksjonene:

- Vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av tekniske anlegg som bare betjener boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Drift, vedlikehold, påkostning og utskifting av bodarealer for boligene
- Vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av heis i boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Kostnader tilknyttet oppdatering av elektronisk porttelefon bekostes av den enkelte seksjonseier i forbindelse med inn- og utflytting.
- Vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av inngangsparti og trapperom som kun benyttes av boligseksjonene.
- Anskaffelse, vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av innglassing av balkong dekkes i sin helhet av seksjonseier med tilgang til vedkommende balkong. Men styret har vedlikeholdsansvar utvendig av bygget, inkludert nødvendig vedlikehold av innglassing. Kostnaden av vedlikeholdet bæres av seksjonseier. Se Husordensregler.

3.3 Eierne av parkeringsplasser i garasjeanlegget skal dekke følgende kostnadselementer i henhold til antall plasser som besittes. Utreknes %vis ref. til budsjett i.f.m. kjøpskontrakt av 2012 med lik del på hver. Det skal betales et månedlig akonto beløp som fastsettes av styret. Bodene dekkes av boligene jf. § 3.2.

- Vedlikehold, drift, påkostninger og utskifting av teknisk anlegg som bare betjener garasjedelen.
- Vedlikehold, drift, påkostninger og utskifting av garasjeport og tilhørende dør (deles med KBDN).
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i garasjedelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealer tilhørende garasjedelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende garasjedelen.
- Vedlikehold, drift, påkostninger og utskifting av ventilasjonsanlegg i garasjeanlegget.
- Elektrisk strøm i garasjeanlegget.
- Kostnader til snørydding og snøsmeltingsanlegg i.f.m. nedkjørsel til garasjeanlegget (deles med KBDN).
- Vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av inngangsdører til kjeller/garasje. Denne kostnad deles 50/50 med næringsseksjonen grunnet nærings merforbruk i.f.m. sykkelparkering.
- 5 % Byggsikring.
- 5 % Forretningsførerhonorar, styrehonorar, revisjon og personalkostnader.

3.4 Følgende kostnadselementer fordeles i h.h.t. sameiebrøk (areal) mellom alle seksjonseierne:

- 95 % Byggsikring.
- Boligdelens andel fordeles med lik del på hver seksjon.
- Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av gatearealer
- Generell skadedyrsbekjempelse
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1. og 3.2., herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Vaktmestertjenester i arealer som er felles for bolig og næring.
- Kostnader til oppvarming og belysning av arealer som er felles for bolig og næring.
- Eventuelle vakt og alarmtjenester.

3.5 Følgende kostnadselementer fordeles 47,5% på næringsseksjonen, 47,5% på boligseksjonen og 5% på parkering.

- Forretningsførerhonorar, styrehonorar, revisjon og andre administrasjonskostnader fordeles med 47,5 % på næringsseksjonen, 47,5% på boligseksjonen og 5% på parkering.

3.6 Følgende kostnadselementer fordeles etter forbruk næring og areal bolig

- For kostnader til varmepumper i eiendommen som produserer oppvarming, kjøling og varmt vann vil det installeres egne forbruksmålere for å skille mellom forbruk som skal allokeres til hhv. bolig- og næringsdelen. Strømkostnadene fordeles mellom næringsdelen og boligdelen basert på faktisk forbruk. Forbruket til bolig fordeles blant boligseksjonene etter boligseksjonenes sameiebrøk internt blant boligseksjonene. Drift, vedlikehold, påkostning og utskifting av anlegget fordeles etter sameiets arealbrøk.

Dersom en seksjonseier/leier påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

De andre seksjonseierne har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp - svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4
Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og insiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. I tillegg har den enkelte seksjonseier vedlikeholdsplikt på alt vedrørende solskjerming og innglassing på egne balkonger / terrasser. Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

§ 5

Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Eventuelle leietakere, deres familiemedlemmer og evt. husdyr i boligseksjonene må også meldes til sameiets styre før innflytting, for registrering.

§ 6

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum tre medlemmer, herunder en styreleder, samt minimum 2 varamedlemmer. Ett av styrets medlemmer skal velges fra næringsseksjonen. Styret velges av årsmøtet for to år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 7

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoners kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært sameiemøte holdes hvert år innenutgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og 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 tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10

Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Avstemming og tilhørende opptelling skal skje med en 1. stemme pr. boligseksjon og næringsseksjonen har 30 stemmer.). Ved stemmelikhet gis møteleder avgjørende stemme.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til resekjonering dersom oppretting av ny(e) seksjon(er) medfører en økning av det samlede stemmeantall.
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene. Hvis tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 11

Om årsmøtet

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14

Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39. Det samme gjelder når oppførselen er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

§ 15

Erstatning

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, skal det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Dersom seksjonseieren misligholder vedlikeholdsplikten og misligholdet påfører andre seksjonseiere tap, blir seksjonseieren erstatningsansvarlig innenfor rekkevidden av eierseksjonsloven § 34.

Dersom sameiet misligholder vedlikeholdsplikten og misligholder påfører andre seksjonseiere tap, blir sameiet erstatningsansvarlige innenfor rekkevidden av eierseksjonsloven § 35

§ 16

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadeledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Eierne av næringsseksjonen har rett til å sette opp opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på utvendige fasader og innvendige vegger. Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slik skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning. Næringsseksjonen har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og årsmøte.

§ 17

Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 18

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal, boder og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer og ordensregler for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av boder, garasjeplasser, fellesrom og felles utearealer, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til.

Eier og leietaker av snr. 1 (næringsseksjonen) har eksklusiv bruksrett til sykkelparkering i sameiets kjelleretasje anmerket med nr. U-210 på seksjoneringstegning for kjeller.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt handicaplass å bytte parkeringsplass jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiennner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

§ 19

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

I medhold av ESL § 25 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i årsmøte.

Husordensregler for Sameiet Kaldnes Brygge Dokk Syd

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Kaldnes Brygge Dokk Syd.

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eierseksjonssameiet og mellom naboer. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver seksjonseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl. 22.00 og 09.00 i helgene. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlateskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende, samt annet løsøre som kan komme i konflikt med frie rømningsveier, må ikke henses i gangområder, trapper eller avsatser. Eier og leietaker av snr. 1 (næringsseksjonen) har eksklusiv bruksrett til sykkelparkering i sameiets kjelleretasje anmerket med nr. U-210 på seksjoneringstegning for kjeller. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene og garasjene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbar væske og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene eller i garasjen. Bilvask må ikke utføres i garasjen. Ingen private eiendeler / søppel skal oppbevares i gangen utenfor bodene eller bak de parkerte bilene i garasjen. Unntaket er sykler / Motorsykler. Vann og søle som stammer fra oppstilte sykler må til enhver tid fjernes av sykkelens eier. Gulvet skal holdes ryddig og rent av bodeierne/leierne, siden det ikke vaskes her.

4. Avfallshåndtering

Enhver forsopling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egen avfallscontainer. Hvis det ikke er plass til avfallet i containeren skal det oppbevares i husstanden til containeren er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilt container. Det samme gjelder for plast, glass, metall og matavfall. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henses i fellesarealene eller utenfor egen

inngangsdør. Det er utarbeidet en praktisk «Bruksanvisning for Søppelcontainere», den legges som et vedlegg bakerst i dette dokumentet. Vedtatt i Ekstraordinært årsmøte 19. nov 2019.

5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) og dekke kostnadene involvert. Kun originale skilt bestemt av styret godtas.

6. Solskjerming.

Seksjonseier sørger for egen regning for solskjerming. Styret må godkjenne all utvendig solskjerming før denne settes opp. Styret kan vedta godkjent solskjerming. Dersom seksjonseiere setter opp forhåndsgodkjent solskjerming er det ikke behov for forhåndsgodkjenning fra styret. Se vedlegg til Husordensregler vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 10. november 2016 (bakerst i dette dokumentet).

6 B Innglassing.

- Seksjonseier sørger for egen regning for innglassing. Styret må godkjenne all utvendig innglassing før denne settes opp. Styret har vedtatt at godkjent innglassing skal fylle disse kriterier:
- Seriøse leverandører fraråder andre løsninger enn glass fra tak til gulv på grunn av sterk vind på Kaldnes, derfor vil styret tillate en slik «hel innglassing» løsning, som innebærer minimal fasadeendring.
 - Det er viktig med enhetlig design / fasade uten profiler mellom glassene.
 - Det er IKKE obligatorisk, kun de som ønsker innglassing trenger å bestille.
 - Det vil ikke tillates fastmonterte gardiner / persienner / solskjerming innenfor innglassingen.
 - Det er ikke tillatt å oppbevare en gassbeholder eller bruke gassgrill på en innglasset balkong, kun elektrisk grill er tillatt.
 - Alle kostnader med anskaffelse og montering av innglassing skal bæres av seksjonseier.
 - Vedlikeholdsansvaret utvendig av bygning ligger hos sameiestyret. Dette vil inkludere beslutninger om nødvendig vedlikehold av innglassingen. Men kostnaden for dette vedlikeholdet skal bæres av seksjonseier.
 - Ved endelig fullføring må seksjonseier undertegne en erklæring om at innglassing er utført etter de gitte retningslinjer.

7. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Balkonger, svalganger og vinduer må ikke benyttes til risting av tepper o.l.

8. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig repareres. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Det er utarbeidet en praktisk «Hva bør jeg gjøre for å unngå vannskader i leiligheten min?», den legges som et vedlegg bakerst i dette dokumentet. Vedtatt i Ekstraordinært årsmøte 19. nov 2019. Det refereres også til boken «Håndbok i Vedlikehold og Ansvarsforhold» fra OBOS, denne skal forefinnes i alle leilighetene.

For å minimere vannskader, er det i 2021 installert «Waterstop» system med følere under oppvaskmaskin og varmtvannstank. Dette systemet bør testes med jevne mellomrom, se vedlegg bakerst i Husordensreglene.

9. Felles radio, TV m.m.

Sameiets kabel-TV anlegg eies av sameiet. Styret disponerer over anlegget..

10. Energisparing

For å holde eierseksjonssameiet energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene.

11. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett godkjent slukkemiddel og en eller flere røykvarslere i andelen han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Innehold i askebegre og lignende bør fuktes med vann før tømming i avfallsbøtte. Når det gjelder grilling er det kun tillatt å bruke elektrisk grill og/eller gassgrill på balkong.

12. Innmelding av feil

Feil ved heiser, garasjeport og annet felles utstyr meldes til styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner på boligsameiets utstyr.

13. Kjøring og parkering på eierseksjonssameiets tomt

All parkering på sameiets tomt er forbudt. Vareleveringen er reservert for varelevering til næringsseksjonen, og renovasjonsbil for boligene. Innkjøring på tunet foran inngangene skal kun skje ved syketransport.

14. Husdyr

Hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene.

15. Brudd på Husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

16. Erstatningsansvar

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres eierseksjonssameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

17. Internkontroll - IK, herunder Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS).

Sameiet Kaldnes Brygge Dokk Syd har innført IK og HMS. Dette er i.h.t. bestemmelser som myndighetene pålegger alle bedrifter og foretak. Vårt sameie er et slikt foretak. Alle sameiere og deres husstand oppfordres til å forholde seg til, og rette seg etter, forordninger som styret fremmer i.f.m. IK og HMS.

Hvert år i januar sender styret ut en Egenmelding til alle seksjonseiere og beboere. Denne MÅ behandles og returneres til styret i januar samme år.

18. Adgangskontroll - Sikkerhet for beboerne.

Sameiet Kaldnes Brygge Dokk Syd har bestemt at det i tillegg til adgangssystemet med brikke for beboerne for å komme inn i bygget, er det installert video overvåknings-system som kontinuerlig dokumenterer hvem som beveger seg inn og ut av BO delen av bygget og garasjen. Dette er for å ivareta beboernes sikkerhet og hindre hærverk. Driften av systemet vil være i henhold til datatilsynets regelverk. For ytterligere informasjon, se datatilsynets nettside: <http://www.datatilsynet.no/> Lagret data for kamera anlegg slettes automatisk etter 7 døgn iht. regelverk, med unntak av hendelser som ønskes lagret på annet medium for bevisførsel og senere bruk. Bygget og eiendommen er utstyrt med varseloblater, for å informere alle om systemet. Denne paragraf ble vedtatt i Ekstraordinært årsmøte 19. nov 2019.

VEDLEGG TIL PUNKT 4 AVFALLSHÅNDTERING, VEDTATT I EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE 19. NOVEMBER 2019.

BRUKSANVISNING FOR SØPPEL CONTAINERE

Som alle andre steder i Tønsberg kommune kreves det av vårt sameie at vi følger gjeldende regler for kildesortering. Det KREVES AV ALLE at vi sorterer eget avfall på følgende måte:



1) MATAVFALL.

Til matavfall skal du **kun bruke bioposer** som utleveres gratis av VESAR (du finner slike bioposer i metallkassen nederst i trappeoppgangen).

Hvis VESAR oppdager andre typer poser vil de ikke tømme containeren på tømmedagen. Disse må derfor vaktmester fiske opp og legge i containeren for RESTAVFALL hvor de hører hjemme.



2) Containeren for **GLASS OG METALL** er kun for glass og metall.

Det er ikke tillatt å la plastposer følge med ned i denne containeren. Skjer det vil ikke VESAR tømme containeren på tømmedagen. Disse må derfor vaktmester fiske opp for å fjerne plastposen.



Denne containeren er **kun for PLAST**. Harde plastgjenstander skal tømmes i containeren for **RESTAVFALL**.

3) Container for **PLAST**. De andre to er for **PAPIR og RESTAVFALL**.

I containeren for **RESTAVFALL** kan du kaste alt annet som ikke hører hjemme i de andre containerne.

LAST NED APPEN «RENOVASJON» OG SE NÅR TØMMING SKJER. GJELDER OGSÅ GROVAVFALLS HENTING.

VEDLEGG TIL PUNKT 6 SOLSKJERMING, VEDTATT I EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE 10. NOVEMBER 2016.

Retningslinjer for Solskjerming på KBDS bygget.

Styret har fått en søknad om solskjerming på vestsiden av bygget (mot veien).

Etter undersøkelser og diskusjoner med beboere har styret konkludert med at det er tre typer solskjerming som er aktuelle og følgende solskjerming tillates montert for eiers regning:

- 1) Solskjerming på vinduer: Samme type som er benyttet i de tre laveste etasjene.
Leverandør: Celsius.
- 2) Markise som det er mulig å rulle ut ved behov for solskjerming, og inn etter bruk. Kan være manuell eller elektrisk. Markisen må kunne tiltes slik at den ikke stikker utenfor egen balkong. Farge skal være diskret hvit eller lys grå (ref farge nr 407 / 151), se foto. Størrelse max bredde som balkong, eller smalere. Høyde / lengde arm: 2 m.
Leverandør: Kjells Markiser.
- 3) Solskjerming på innglasset balkong: Diskret, slippes ned ved behov. Trekkes opp ute av syne når den ikke er i bruk. Farge skal være diskret hvit eller lys grå.

Bilder fra installasjonen i 501 (den midterste balkongen), med markisen rullet inn øverst, og med markisen rullet ut nederst.



VEDLEGG TIL PUNKT 8 ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE, VEDTATT I EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE 19. NOVEMBER 2019 og 20. APRIL 2021.

HVA BØR JEG GJØRE FOR Å UNNGÅ VANNSKADER I LEILIGHETEN MIN?

Finn fram «Håndbok i Vedlikehold og Ansvarsforhold» som skal finnes i alle leilighetene. Det står en lapp på forsiden med leilighetsnummer. Boken beskriver på en fin måte hvilket ansvar sameiet, seksjonseier og leieboer har for å forebygge og unngå skader i en boligblokk.

VED AKUTT VANNLEKKASJE MÅ DU VITE HVOR HOVEDKRANENE FINNES: ALLE LEILIGHETENE HAR ET SKAP LIKE VED INNGANGSDØREN / BADET HVOR DET FINNES EN KRAN FOR KALDT VANN OG EN FOR VARMT VANN. GJØR DEG KJENT MED HVOR DISSE SITTE.



Skap med stoppekraner.

Stoppekraner for varmt og kaldt vann finnes lengst til venstre.

OBOS Håndbok i Vedlikehold og Ansvarsforhold.

Varmtvannstanken under kjøkkenbenk har egen tilførsel av forhåndsvarmet vann fra en tank i teknisk rom. I hver leilighet er det en stoppekran for dette varmtvannet i taket av badet, bak en liten luke.

BADET.
På badet har vi vann i

- Klosett:

Kun holde det rent, og se etter at det spyles jevnt. Hvis det blir feil på spylingen, eller det suser i cisternen, bør rørlegger kontaktes. Trykk HARDT på knappene for spyling, de fungerer med luft / pneumatikk.

- Vaskemaskin: Sjekk slange og koplinger, spesielt når maskinen er i bruk. Hvis det lekker noe sted, sjekk hva du kan gjøre for å stoppe lekkasjen. Sjekk minst en gang i året om det er uønskede gjenstander (mynter, knapper el.l.) i pumpehuset, dette hindrer vannet som skal ut.

- Dusj: Skru til dusjhodet hvis det drypper fra det. Sjekk avløpet, fjern hår og lo etter hver bruk av dusjen, slik at silen er ren. En gang i året: Vipp opp silen, finn et «streng»-håndtak og dra opp vannlåsen. Rengjør den og sett den på plass igjen. Sørg for å fylle på vann etter at du setter den på plass, slik unngår du lukt fra kloakken.

- Vaskeservant: Dersom vannet renner sakte ut fra servanten, kan du forsøke å gjøre ren vannlåsen. Fjern begge skuffene under vasken. Da blir det bedre plass til å skru vannlåsen løs og fjerne alle rester av såpe og hår som gjerne samler seg der.

Denne må også fylles med rent vann etterpå, for å unngå kloakklukt. Fyll vasken helt opp med vann og slipp det ut mens du ser på vannlåsen. Du må være absolutt sikker på at det ikke drypper vann fra vannlås eller tetningspakninger før du lukker skuffene i skapet under vasken.



KJØKKENET.

- Utslagsvask / Oppvaskkum.

Viktig å sjekke under vasken om det er spor etter vann som har lekket og tørket.

Stor fordel om det er en metallplate med kanter / demning (se under på bildene) slik at dersom det kommer små mengder vann, kommer det ikke over kanten. Da har man mulighet for å oppdage det før det gjør skade.

Fyll oppvaskkummen full av vann, slipp det ut mens du observerer under vasken om du kan se noen lekkasjer. Kjenn om noen slange koplinger er løse, sjekk gjerne med en skiftenøkkel, men ikke skru dersom det ikke er løse koplinger.

Tilkall gjerne en rørlegger for å sjekke dette en gang i året. Det er en rimelig forsikring, og mye rimeligere for deg som eier eller leier. Dersom du får en vannlekkasje som gjør skade på din og eller andre leiligheter, kan det fort bli mye dyrere.



Brannslangen med tilkoplingskran.

Metallplate med vanntett kant under vasken.

- Oppvaskmaskinen.
Vær alltid tilstede når den går, slik at du kan ta aksjon dersom noe skjer under vask. Sjekk slanger regelmessig, og hold silen i bunnen av maskinen ren hele tiden.

- Brannslangen.

Denne kan ofte være kilden for lekkasje. Sjekk at den IKKE står med trykk på, det vil si at du må finne stedet der slangen er koplet til vannrøret. Der skal det være en liten kran. Om denne peker parallellt med vannrøret, er den åpen, og det står trykk på slangen. Det kan være at denne kranen er gjemt BAK varmtvannstanken.

Du kan sjekke dette ved å ta spissen av slangen over utslagsvask / oppvaskkum og skru den opp slik at vann kommer ut av slangen. Hvis det er trykk på den, må du finne den kranen der slangen er koplet til vannledningen, og stenge den snarest.

Så stenger du «tuppen» på slangen, og kveiler den opp på rullen. Sjekk ofte om det drypper fra slangen.

- Varmtvannstanken.

Denne finnes under vasken eller i et eget skap, avhengig av hvilken leilighet du bor i. Se over alle slanger ut og inn av tanken.



Dette er det som er installert i skapet med stoppekraner i gangen i leiligheten.

-Vannstopp system.

Dette finnes i vannfordelingsskapet og under kjøkkenvasken. Det består av «fuktighetsfølere» som er plasserte under oppvaskmaskin og varmtvannstank, kontrollenhet og magnetventiler som stenger varmtvannet og kaldt vannet.

-Siden dette systemet er inne i seksjonen, må seksjonseier selv være ansvarlig for årlig test / vedlikehold.

- Hva gjør man når ingen er hjemme i seksjonen/leiligheten?

Det finnes to brytere som slås av, iallfall ved lengre fravær.

Ved utgangsdøren:



- 1) Trykk STENGT eller STENGER ETTER 4 Timer ved fravær.
- 2) Trykk ÅPEN ved hjemkomst.
- 3) Ved VANNLEKKASJE blinker det rødt, og piper.

Under kjøkkenvasken:



- 4) TRYKK AV når du forlater for lengre tid.
- 5) TRYKK PÅ når du kommer hjem.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3355
SAMEIET KALDNES BRYGGE DOKK SYD

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KALDNES BRYGGE DOKK SYD

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. april 2026 kl. 17:00, Friends At Work, Storgaten 30-32.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Modernisering av heis i boligdelen
9. Felleskostnader

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KALDNES BRYGGE DOKK SYD

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Gro Runhaug velges til møteleder.

Forslag til vedtak

Gro Runhaug er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Som protokollvitner foreslås Per E. Berg.

Forslag til vedtak

Per Erling Berg og Jan Egil Levorsen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets (negative) resultat tas av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ingen endringer og godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse beholdes på 150 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret foreslår å fortsette med samme personer for en periode på ett år til.

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Olsen
- Gunhild Anita Anthonisen

Sak 8
Modernisering av heis i boligdelen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Heisen i boligdelen begynner å få behov for modernisering for å sikre en stabil drift fremover. Vi hadde 2 stans i sommer hvor det tok tid å skaffe nødvendige deler.

Heisrådgiveren ble engasjert i 2025 for å gjøre en vurdering av heisene. Det ble byttet mye deler i 2025 og heisen har teoretisk høyere driftssikkerhet nå enn før. Men vi bør planlegge for en modernisering i løpet av 1-5 år. Dette vil kreve en nedetid på cirka 2 uker. Kostnaden er estimert til 750 000,- eks mva.

Styrets innstilling
Vi begynner å sette av midler til moderniseringen nå og planlegger utførelse av dette i 2027. Tidligere om driften på heisen skulle bli uforutsigbar igjen.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar at det settes av midler til modernisering av heisen i boligdelen med planlagt gjennomføring i 2027. Styret gis fullmakt til å planlegge prosjektet og fremme endelig investerings sak for kontraktsinngåelse.

Sak 9
Felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets økonomi har over tid i hovedsak gått i balanse. De siste par årene har vi også fått ned kostnadene på vaktmestertjenester og er i prosess med Telenor.

Samtidig står sameiet overfor planlagt modernisering av heisen i boligdelen innen de kommende årene, med en estimert kostnad på ca. kr 750.000 eks. mva. For å bygge opp nødvendige midler og unngå større enkeltøkninger foreslår styret en justering av felleskostnadene. Da får vi samtidig bygget opp en buffer for eventuelle uforutsette kostnader.

Styret foreslår at felleskostnadene for boligdelen økes med 10 %. Inntektene per år økes da med cirka 116 000,-

Styrets innstilling
Felleskostnadene for boligdelen økes med 10 %

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar at felleskostnadene for boligdelen økes med 10 % fra og med neste fakturering.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid
Styrets hovedaktiviteter i 2025 har vært følgende:

Det er i perioden avholdt 6 styremøter.

Teknisk drift og investeringer

Nytt SD-anlegg for varme og ventilasjon ble ferdigstilt i sommer. Dette har åpnet for helt nye mulighet for å stille inn anlegget til bruken. Vi har justert temperaturkurver og tilpasset anlegget gjennom høst og vinter. I tillegg ble det oppdaget en byggefeil på kjølesystemet for boligdelen, som skal gi bedre kjøling gjennom ventilasjon på sommeren. Dette ble utbedret på høsten og vi ser an effekten til sommeren.

Ventilasjonsanlegget har felles føringsveier nedover i bygget for boligdelen. Bryn har vært på bygget og stilt inn dette på nytt for å få balanse i anlegget.

Heisen i boligdelen har vært gjenstand for reparasjoner og teknisk vurdering. Styret har vurdert sporadiske reparasjoner og ført dialog med Orona for å minimere nedetid ved ikke-planlagte reparasjoner.

Styret har også gjort en vurdering av ny porttelefon og utskifting av felles belysning på eiendommen.

Økonomi

Sameiets økonomi har over tid vært i hovedsak i balanse. Styret har arbeidet aktivt med kostnadskontroll og reforhandling av leveranser.

Budsjett for 2026 er utarbeidet basert på erfaringstall og forventede vedlikeholdsbehov fremover.

Informasjon og kommunikasjon

Styret har benyttet Vibbo som primær kommunikasjonskanal og oppfordrer seksjonseiere til å sikre at kontaktinformasjon er oppdatert.

Jens Erik Bjørlin Nore Tønsberg den 07.03.2026





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3355
SAMEIET KALDNES BRYGGE DOKK SYD

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KALDNES BRYGGE DOKK SYD

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

1. april 2025 kl. 17:30, Rambergveien 1, Vaktmesterservice AS.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET KALDNES BRYGGE DOKK SYD

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

- Revisjonsberetning_3355.pdf.pdf
- Årsregnskap 2024.pdf
- Avdelingsregnskap 31.12.24.pdf
- Styrets arbeide 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Egil Levorsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Olsen
- Gunhild Anita Anthonisen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Geir Westberg
- Liv Bergfjord



Bygdey Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KALDNES BRYGGE DOKK SYD

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KALDNES BRYGGE DOKK SYD.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

BDO AS
Ole Jarle Hauvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-28 09:12:18 UTC

bankID

Penneo Dokumentnr: UVPUG-EDAUO-XUL4-JAN13-EMKVB-4CTEH

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

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

Vedlegg 1

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos Validator: https://penneo.com/validator/signering_3355.pdf, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

7 av 16

SAMEIET KALDNES BRYGGE DOKK SYD
ORG.NR. 998 569 192, KUNDENR. 3355

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 811 088	1 749 964	1 811 000	2 032 000
Ladeinntekter EL-bil		13 630	9 223	0	0
Andre inntekter	3	43 989	46 617	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 868 707	1 805 804	1 811 000	2 032 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	10	-11 612	-2 903	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 124	-7 088	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-109 510	-104 000	-111 000	-117 000
Konsulenthonorar		0	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-822 107	-731 785	-635 000	-808 000
Forsikringer		-145 378	-136 476	-150 000	-180 000
Energi/fyring		-177 641	-234 828	-240 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-168 840	-174 540	-185 000	-180 000
Andre driftskostnader	8	-395 760	-395 470	-370 500	-416 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 951 073	-1 901 189	-1 816 600	-2 026 000
DRIFTSRESULTAT		-82 366	-95 386	-5 600	6 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	23 506	30 306	0	0
Finanskostnader		0	-131	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		23 506	30 175	0	0
ÅRSRESULTAT		-58 860	-65 211	-5 600	6 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-58 860	-65 211		

SAMEIET KALDNES BRYGGE DOKK SYD
ORG.NR. 998 569 192, KUNDENR. 3355

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	10	20 322	31 934
SUM ANLEGGSMIDLER		20 322	31 934
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	98
Forskuddsbetalte kostnader		203 583	152 722
Andre kortsiktige fordringer	11	11 260	0
Driftskonto OBOS-banken		315 034	122 993
Sparekonto OBOS-banken		103 720	396 772
SUM OMLØPSMIDLER		633 632	672 585
SUM EIENDELER		653 953	704 519
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	12	549 702	565 118
SUM EGENKAPITAL		549 702	565 118
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 617	20 707
Leverandørgjeld		86 635	118 694
SUM KORTSIKTIG GJELD		104 252	139 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		653 953	704 519
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, <u>25.02.</u> 2025			
Styret i Sameiet Kaldnes Brygge Dokk Syd			
Alf Robert Johansen /s/	Jan Egil Levorsen/s/	Thomas Gloslie /s/	

Vedlegg 2

9 av 16

Årsregnskap 2024.pdf

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2	
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader bolig	820 116
Felleskostnader næring	754 092
TV/Internett	168 840
Garasjeleie	68 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 811 088

NOTE: 3	
ANDRE INNTEKTER	
Viderefakturert andel kostnader garasje	32 029
Avregning næring 2024	11 260
Skilt	700
SUM ANDRE INNTEKTER	43 989

NOTE: 4	
PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.	

Vedlegg 2

10 av 16

Årsregnskap 2024.pdf

NOTE: 5 STYREHONORAR Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.	
NOTE: 6 REVISJONSHONORAR Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 124.	
NOTE: 7 DRIFT OG VEDLIKEHOLD Drift/vedlikehold bygninger-38 839 Drift/vedlikehold VVS-67 465 Drift/vedlikehold elektro-47 376 Drift/vedlikehold utvendig anlegg-18 006 Drift/vedlikehold heisanlegg-169 174 Drift/vedlikehold brannsikring-134 579 Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg-340 316 Drift/vedlikehold garasjeanlegg-6 352 SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD-822 107	
NOTE: 8 ANDRE DRIFTSKOSTNADER Vaktmestertjenester-266 227 Renhold ved firmaer-123 964 Andre fremmede tjenester-592 Kontor- og datarekvisita-950 Møter, kurs, oppdateringer mv.-1 100 Andre kontorkostnader-163 Bank- og kortgebyr-2 765 SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER-395 760	
NOTE: 9 FINANSINNTEKTER Renter bank8 410 Kundeutbytte fra Gjensidige15 096 SUM FINANSINNTEKTER23 506	
NOTE: 10 VARIGE DRIFTSMIDLER Solcelle anlegg Tilgang 202334 837 Avskrevet tidligere-2 903 Avskrevet i år-11 612 20 322 SUM VARIGE DRIFTSMIDLER20 322	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER-11 612	

NOTE: 11 ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER Avregning næring 202411 260 SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER11 260	
NOTE: 12 ANNEN EGENKAPITAL IB egenkapital565 118 Resultat 2024-58 860 Korrigert for avregning næring 202343 444 UB egenkapital549 702 SUM ANNEN EGENKAPITAL549 702	

RESULTATREGNSKAP				
	BO3355	PP3355	NÆ3355	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	988 956	68 040	754 092	1 811 088
Ladeinntekter EL-bil	13 630	0	0	13 630
Andre inntekter	700	32 029	0	32 729
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 003 286	100 069	754 092	1 857 447
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	-6 698	-705	-6 698	-14 100
Styrehonorar	-47 500	-5 000	-47 500	-100 000
Avskrivninger	-5 401	0	-6 211	-11 612
Revisjonshonorar	-2 909	-306	-2 909	-6 124
Forretningsførerhonorar	-52 017	-5 476	-52 017	-109 510
Drift og vedlikehold	-442 687	-17 646	-361 774	-822 107
Forsikringer	-67 615	0	-77 763	-145 378
Energi/lfyring	-100 179	0	-77 462	-177 641
TV-anlegg/bredbånd	-168 840	0	0	-168 840
Andre driftskostnader	-250 453	-220	-145 087	-395 760
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 144 299	-29 353	-777 421	-1 951 073
DRIFTSRESULTAT				
DRIFTSRESULTAT	-141 013	70 716	-23 329	-93 625
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	11 016	420	12 070	23 506
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	11 016	420	12 070	23 506
ÅRSRESULTAT				
ÅRSRESULTAT	-129 997	71 136	-11 260	-70 119

Ordinært årsmøte 2025

Orientering om sameiets drift

Styrets arbeide.
Styrets hovedaktiviteter i 2024 har vært følgende:

* Daglig forretningsdrift med oppfølging av løpende saker på vegne av sameiet.
* Forberede dokumenter for ordinært og ekstraordinært årsmøte i sameiet.
* Ordinært årsmøte i sameiet ble avholdt 9. april 2024.
* I alt 5-fem styremøter ble avholdt: 7. mars, 29. april, 27. august, 10. oktober, og 12. november 2024.
* Ekstraordinært årsmøte avholdt 17. desember for å bestemme eieres betaling for fornyelse av SD system og elektronikk.

* Tilsammen 37 saker er styrebehandlet, og det er sendt ut 19 «Meldinger til alle beboere».

* Styret ønsker at alle beboere skal laste ned og bruke «Vibbo», siden dette systemet skal brukes for alle meldinger til beboere fra styret i fremtiden. I januar 2025 var det registrert at kun 8 bruker Appen, 38 (vi har bare 31 seksjoner, men i noen er det flere enn 1) blir varslet på e-post, og 40 kan varsles på SMS.

* Solstrøm prosjektet på taket vårt ble installert og satt i drift i siste uke i august 2023, det har i året 2024 produsert 43 215 kWh, som betyr sparte strømutfgifter.

* I november 2024 utlyste styret en anbudskonkurranse på fornying av elektronikk i teknisk rom som styrer gulvvarme, ventilasjon, varmepumpe m.m. Systemet kalles SD system, og automasjonsstyring. Etter anbefaling fra styret, bestemte seksjonseierne i ekstraordinært årsmøte i desember at vi inngår kontrakt med Bryn, som har hatt service-kontrakt mange år på drift av ventilasjon og varmepumpe, og de bruker Pascal som underleverandør på automasjon. Installasjonen av det nye systemet skal være klart i mai 2025.

Styret har laget budsjett for 2025 som er basert på erfaringer og regnskapstall for 2024. Dessverre førte generell prisstigning til at prisene på felleskost måtte økes noe for å få balanse i budsjettet.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25
Selskapsnummer: 3355 Selskapsnavn: SAMEIET KALDNES BRYGGE DOKK SYD

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon
om tilstandsrapporten
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
 - Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
 - Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag
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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

undefined, undefined undefined

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato

/

-

kl:

ønsket overtagelse:

☐

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐

Uten forbehold

☐

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:

☐

Kontanter

☐

Annet

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

