

# Rambergveien 19

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

30

Beliggenhet

34

Eiendommen

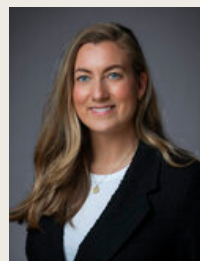
42

Tekniske dokumenter

## Rambergveien 19

Prisantydning	5 980 000
Omkostninger	11 040
Totalpris	5 991 040
Fellesutgifter	4 474 pr. mnd.
Bruksareal	77,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	72,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	5,0 m <sup>2</sup>
TBA	14,0
Soverom	2
Etasje	5
Eiendomstype	B/L-leilighet
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	447 m <sup>2</sup>
Byggeår	2006

## Kontakt vår megler



**Rikke Steneby**  
Eiendomsmegler  
+47 406 47 153  
rs@partners.no

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





## Standard

Velkommen til Rambergveien 19, og denne fine boligen! Leiligheten ligger attraktivt til i byggets 5. etasje og har en gjennomgående og funksjonell planløsning bestående av entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, to gode soverom, bad/wc/vaskerom samt praktisk innvendig bod. I tillegg disponerer boligen en ekstern bod i kjeller på ca. 5 kvm, samt en fast garasje plass i felles garasjeanlegg.

Boligen fremstår som lys og romslig, med vindusflater fra to sider som gir rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig og behagelig atmosfære. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir gode møbleringsmuligheter og legger til rette for både hyggelige hverdager og sosiale sammenkomster.

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong med gode solforhold. Her er det god plass til utemøbler, og balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Leiligheten har to romslige soverom med gode innredningsmuligheter, samt et praktisk bad/wc/vaskerom med opplegg til vaskemaskin. Innvendig bod gir ekstra lagringsplass og bidrar til en ryddig og oversiktlig hverdag.

Boligen har lave kjøpsomkostninger (ikke dok.avgift) og det er heller ingen forkjøpsrett pt., noe som gjør kjøpsprosessen forutsigbar. Garasje plass i kjeller medfølger og gir trygg og enkel parkering året rundt.

Dette er en attraktiv og lettstelt leilighet med gode kvaliteter - Velkommen til en hyggelig visning!

























## 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 Jahn Teigen Arena 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.



## Innhold

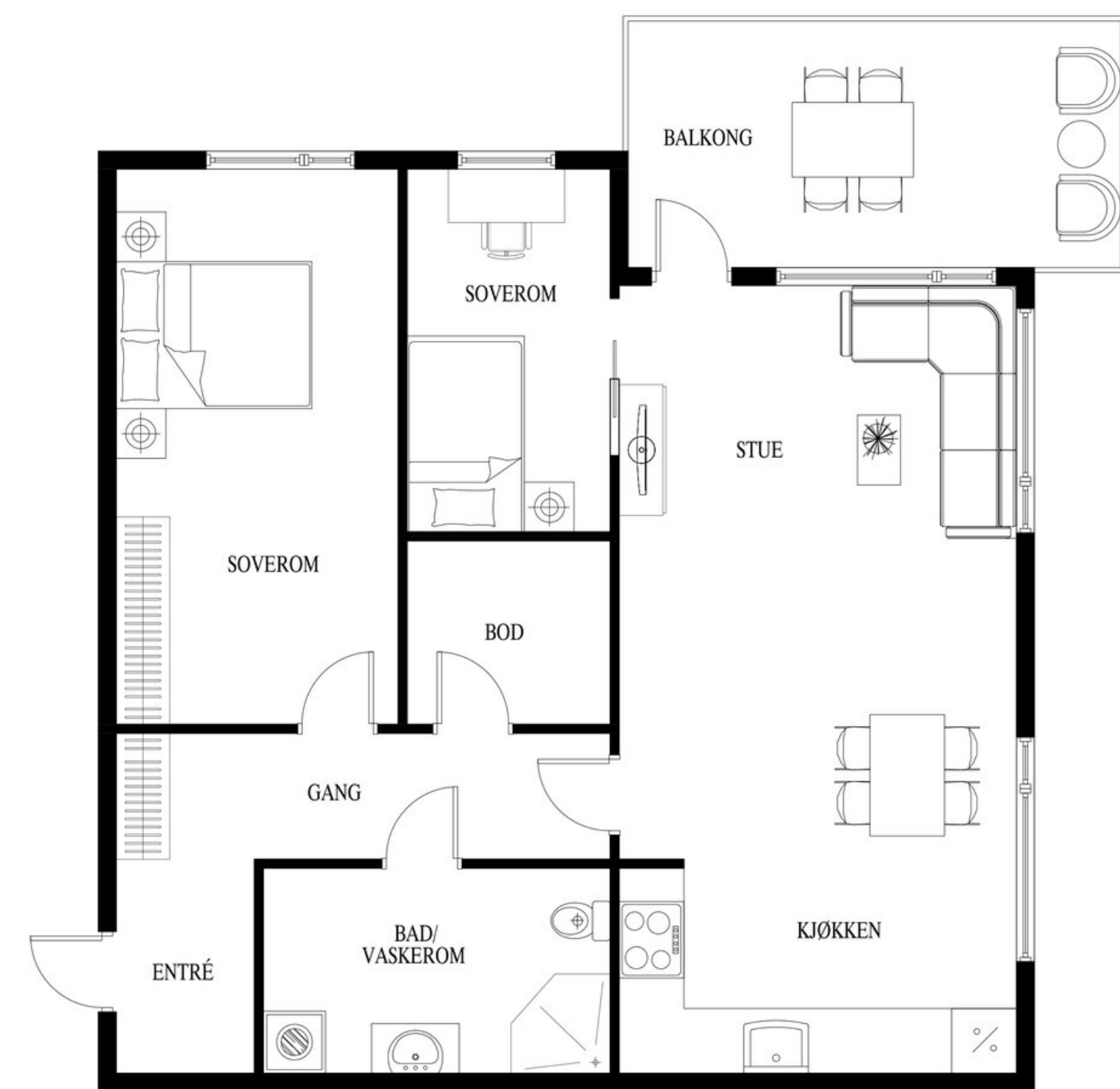
Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/wc/vaskerom og innvendig bod.  
I tillegg disponerer boligen en bod i kjeller på ca. 5 kvm og en garasje plass i felles garasjekjeller.

BRA 77,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 72,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 5,0 m<sup>2</sup>

TBA 14,0 m<sup>2</sup>



# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 77,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 72,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 14,0 m<sup>2</sup>

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. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning datert 30.03.2026 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.

## Oppussing

Nye hvitevarer i 2019 med komfyr, platetopp inklusiv komfyrvakt & oppvaskmaskin. Ny termostat på varmekabler bad i 2026. Waterguard med stoppeventil i kjøkkenbenk og trådløs lekkasjesensor i varmefordelingsskap installert i 2025.

## Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners-skilt ved fellesvisning.

## Parkering

Det medfølger en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Denne faktureres for årlig, og faktura for perioden

01.01.2026-31.12.2026 var på kr. 2 750,-

## Selgers egenerklærings skjema

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

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Termostat til varmekabler byttet mars 2026, utført av Borgeskogen Elektro AS.
- Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Ved store snøfall om vinteren kan det bli noe vann på gulv i P-kjeller da biler drar med seg snø inn i varm garasje.
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Lagt opp ny kurs til kjøkken platetopp med komfyrvakt. Utført av Borgeskogen Elektro AS.
- Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Utbedret lekkasje på rørkupling foran stengeventil i fjernvarme fordelerskap. Utført av Terjesen AS.
- Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? Skjeggkre ble oppdaget i 2019, men ble utryddet kort tid etter dette.
- Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten utført av takstmann Tore Rønning.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Tekniske installasjoner: Vannledninger.

- Våtrom: Bad/wc/vaskerom, sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom, Bad/wc/vaskerom, sanitærutstyr og innredning.

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

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

For ytterligere informasjon om boligens tilstand, se tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning datert 30.03.2026.

## Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning, datert 30.03.2026. Andelsleilighet (borettslag) beliggende i 5. etasje i boligblokk oppført i betong i 2006. Leiligheten disponerer er bod i 1.etasje.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2006/byggeår.

Utvendig:

Vinduer i tre. Ytterdører i tre. Veranda i stål, glass og tre.

Innvendig:

Gulvoverflater med parkett. Malte vegger og tak. Fliser på vegg over deler av kjøkkenbenk. Boligen har etasjeskille med betongelementer. Innvendige dører i tre.

Våtrom:

Fliser på gulv og vegg. Malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger,

opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integreerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk via kanal.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledning i plast (*rør i rør*). Innvendige avløpsrør av plast. Det kan ikke utelukkes at deler av avløpsrørene kan være i annen utførelse enn nevnt foran. Ventilering via ventiler i vegg. Oppvarming med vannbåren varme/radiatorer og dels varmekabler. Hovedsikring 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Lovlighet:

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

**Tomt**

Denne tomten er eiet fellestomt.

447,30 kvm.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for Rambergveien 19 - boliger med tilhørende parkeringsanlegg, datert 26.04.2011. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

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

**Adgang til utleie**

Andelseieren kan med samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre for 3 år dersom andelseieren har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Se borettslagets vedtekter for utfyllende bestemmelser. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

**Oppvarming / energiforbruk**

Boligen er oppvarmet med fjernvarme (radiatorvarme) og strøm. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: B - Lys grønn

Energiforbruk foregående år var 3 500 kwh.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

**Beregnet totalpris**

Prisantydning kr 5 980 000,-

Andel fellesgjeld kr 0,-

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

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

---

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 5 991 040,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 0,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

**Felleskostnader**

Kr. 4 474,- pr. mnd.

Felleskostnader dekker følgende: Kommunale avgifter, vaktmester, gartner/snøbrøyting, trappevask, kabel-TV/internett, (Telenor T-We), waterguard/lekkasjesikring, og løpende drift og vedlikehold.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

**Kommunale avgifter**

Inkludert i felleskostnader.

**Løpende kostnader**

Spesifikasjon over løpende kostnader: TV/internett(grunnpakke) inkl. i felleskostander. Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk.

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

**Andel fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Dnb Bank ASA

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,29%

Restsaldo 1 269 423,57

Innfrielsesdato: 30.12.2036

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Forretningsfører opplyser om at denne andelen har 0,- i fellesgjeld.

**Andel fellesformue**

Andel fellesformue utgjør kr. ,- pr. .

**Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 0,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret .

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

**Borettslaget**

ANKERET BORETTSLAG, Orgnr: 987 782 617

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS.

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Fellesarealer og utvendig vedlikehold forvaltes av Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd (HKBS) for Rambergveien 15 (70 leiligheter), 17 (37 Leiligheter) & 19 (27 Leiligheter), og i tillegg garasjeanlegg og næringsdel/boder. Huseierslaget Kaldnes Brygge Syd har egne vedtekter som er vedlagt i salgsoppgaven. Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd har fått utarbeidet en rapport som viser tilstand på bygningsmassen og det er tidslinje for forventet fremtidig vedlikehold. Rapporten illustrerer at det er en systematisk tilnærming til vedlikehold av bygget i både borettslaget og HKBS.

**Forkjøpsrett og styregodkjennelse**

Det er ikke forkjøpsrett i dette borettslaget.

Det er styregodkjennelse.

**Forsikring**

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA

med polisnr. 91228995.

**Regnskap**

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Driftsinntekter kr. 1 121 384,-

Innbetalt andel fellesgjeld 628 843,-

Driftskostnader kr. 1 168 820,-

Årsresultat kr. 486 732,-

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

**Vedtekter og husordensregler**

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter for felleseiendom Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd er vedlagt i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et uregulert område, men eiendommen omfattes av en bebyggelsesplan etter eldre PBL med plannavn "Kaldnes, Felt A og B", med planID 65209-B1, vedtatt 27.09.2002. I henhold til kommunedelplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, er området avsatt til sentrumsformål, vei - nåværende, annen fare, byggegrense, forhold som skal avklares og belyses samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Kaldnes er et område under utvikling og det planlegges utbygging av nye byggetrinn.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen har adgangst fra offentlig vei, via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

### Rettigheter og heftelser

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

Bruksrett, tinglyst 27.09.2006, dagboknr. 14091, gjelder: Eiendommen GBNR. 1003/313, andel 27 har eksklusiv bruksrett til bod nr. 11 og garasje plass nr. 59. Servitutten er ikke gjeldende for denne leiligheten.

Felles pantedokument for borettsinnskudd, tinglyst 23.10.2006, dagboknr. 15630.

Rettighet på eiendommen GBNR. 1003/304, snr. 1-12: Bestemmelse om garasje/parkering, tinglyst 27.09.2006, dagboknr. 14090, gjelder: Rett for eiendommene GBNR. 1003/313, 1003/311 og 1003/312 til adkomst over og på eiendommen GBNR. 1003/304 knyttet til bruk av garasjeplasser og boder, samt for adkomst til leiligheter og utearealer. Adkomstretten relaterer seg til bruk av trappeløp, heiser, felles gangarealer m.m.

GBNR. 1003/313, andel 23 har eksklusiv bruksrett til bod nr. 69 og garasje plass nr. 160.

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

salget.

#### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Speil på vegg i entré og vaskemaskin medfølger ikke.

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

#### Om salgsoppgaven

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

#### Boligselgerforsikring

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

interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

#### Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

#### Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere

kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

#### Lov om hvitvasking

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

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Lov om burettslag (burettslagslova)**

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boretts til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

#### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

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

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene. Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### **Behandling av personopplysninger**

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

#### **Eier**

Eier er Erik Gjelstad.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Rambergveien 19. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1003, bnr. 313, andelsnr. 23 i ANKERET BORETTSLAG i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260078.

#### **Megler og meglers vederlag**

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

Om meglers vederlag er det avtalt 0,9% av salgssum. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,-, internettannonsering kr. 20 990,-, garantipremie kr. 3 750,-. For visninger er det avtalt kr. 2 500,- pr. visning.

Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Rikke Steneby / +47 40 64 71 53 / rs@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.



# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring Rambergveien 19, 3115 TØNSBERG

04.Mar.2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse  
Rambergveien 19

Postadresse  
Rambergveien 19

Enhetsnummer

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.  
Bolg var utleid i perioden april 2019 til mars 2022, ellers har jeg bebodd leiligheten.

Har du kjønnskap til feil /r 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  
Protector Forsikring ASA-24

### Informasjon om selger

Selger

Gjelstad, Erik

### Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjøpmået. 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
- Beskriv feilen og omfanget  
 Termosiat til varmekabler byttet mars 2026.
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid
- 2.1.2 Årstall  
 2026
- 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Termosiat til varmekabler byttet mars 2026.
- 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Bøgeskogen Elektro AS
- 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utefra 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 selskiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller overvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til  
 Ved store snøfall om vinteren kan det bli noe vann på gulv i P-kjeller da bilen drar med seg noe inn i vann garasje.
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei

Side 2



- 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
- 10.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall  
 2019
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Lagt opp ny kurs til kjøkken platetopp med komfyrvakt.
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Bøgeskogen Elektro AS
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

### Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Ubedret lekkasje på rørkupling foran stengeventil i fjernvarme fordelerskap.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Nava på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ubedret lekkasje på rørkupling foran stengeventil i fjernvarme fordelerskap

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tejlesen AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre ble oppdaget i 2019, men ble utryddet kort tid etter dette.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten bruksvillatelse eller ferdiggattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nabolaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av fellekostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Side 5



Forsikringsnummer F4700281

Side 6

### Egenerklæringskjema

Name  
Erik Gjelstad

Date  
2026-03-04

Identification  
 Erik Gjelstad



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

## Egenerklæringskjema

Signed by:

Erik Gjelstad

04/03-2026  
17:48:42BankID OIDC  
High

# Tilstandsrapport

Lelighet

Rambergveien 19, 3115 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

# gnr. 1003, bnr. 313

# Andelsnummer 23



Norsk takst

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Berøringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 15278-1979

Eiendomsverdi ref nr: YQ8548

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref: TR



Rapporten kan brukes 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 takst rapportene som et helt avgjørende element i den informasjonsen 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 tipasse 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.

## Boligtakst Vestfold AS



**Norsk takst**

### Rapportansvarlig

44

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no  
906 97 664



**Norsk takst**

Oppdragsnr.: 15278-1979

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 2 av 15

Rambergveien 19, 3115 TØNSBERG  
Gnr. 1003 - Bnr 313  
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS  
Hermelinveien 31  
3124 TØNSBERG



**Norsk takst**

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skade/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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fomyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det opprøres 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 våkerom, 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
- etasjeskille
- tileggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust og så videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbar kan påvirke hel-se, 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 åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstgjenger som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplar fremstilling 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 15278-1979






Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 3 av 15

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

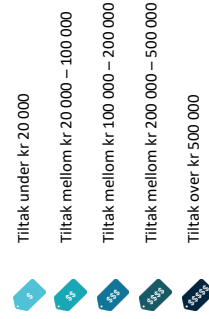
### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 bygningdelen da bare har normal situasje. 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.

	<b>TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK</b> Bygningdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på situasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	<b>TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK</b> Bygningdelen skal bare ha normal situasje, og straksiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	<b>TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2</b> Bygningdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk situasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	<b>TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b> 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.
	<b>IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE</b> 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, anslags 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.



Oppdragsnr.: 15278-1979

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 4 av 15

Ramborgveien 19, 3115 TØNSBERG  
Gnr 1003 - Bnr 313  
3905 TØNSBERGBoligtrakt Vestfold AS  
Hermelinveien 31  
3124 TØNSBERG


## Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet (borettslag) beliggende i 5. etasje i boligblokk oppført i betong i 2006. Leiligheten disponerer er bod i 1. etasje.

Utført fuktspøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2006/byggeår.

### Leilighet - Byggeår: 2006

#### UTVENDIG

Vinduer i tre.  
Ytterdører i tre.  
Veranda i stål, glass og tre.

[Se til side](#)

Det foreligger vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.  
Dokumentdato: 10.02.2026.

#### INNENDIG

Gulvoverflater med parkett. Malte vegger og tak. Fliser på vegg over deler av kjøkkenbenk.  
Boligen har etasjeskille med betongelementer.  
Innvendige dører i tre.

[Se til side](#)

#### VÅTROM

Bad/wc/vaskerom:  
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.  
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.  
Ventilering via avtrekksventil i tak og luftspalte i dør.

[Se til side](#)

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfeit benkebeslag og to kummer. Integreerte hvitevarer.  
Kjøkkenventilator med avtrekk via kanal.

[Se til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Det kan ikke utelukkes at deler av avløpsrørene kan være i annen utførelse enn nevnt foran.  
Ventilering via ventil i vegg.  
Oppvarming med vannbåren varme/radiatorer og dels varmekabler. Hovedsikring 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

[Se til side](#)

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

[Se til side](#)

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

#### Arealer

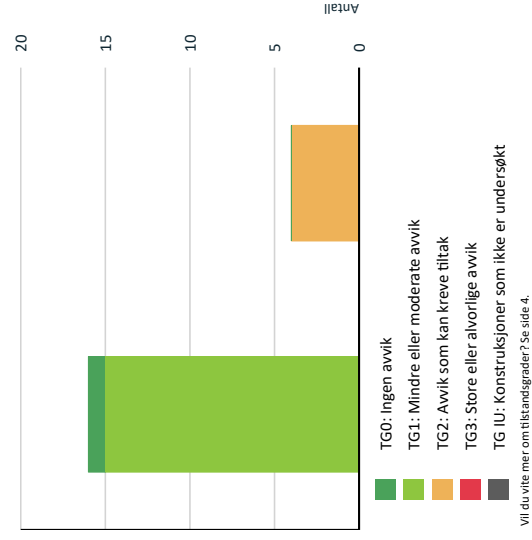
[Se til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Se til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige i denne leiligheten. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som borettslagets/andelslagets felles ansvar og følger ikke vurdert. Ansvarsfordelingen for utvendige fasader, fellesarealer m.v. mellom borettslaget og den enkelte beboer er her ikke gitt opplysninger om.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eiler 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.

### Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

[Se III side](#)

**T** Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

**T** Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Se III side](#)

**T** Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Se III side](#)

**T** Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Se III side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Se III side](#)

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

Oppdragsnr.: 15278-1979

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 6 av 15

Rambergveien 19, 3115 TØNSBERG  
Gnr 1003 - Bnr 313  
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS  
Hermelinveien 31  
3124 TØNSBERG

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET

**Byggeår**  
2006

### UTVENDIG

**TG1** Vinduer

**Beskrivelse**  
Vinduer i tre.

**TG1** Dører

**Beskrivelse**  
Ytterdører i tre.

**TG1** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**  
Veranda i stål, glass og tre.

**TG1** Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**  
Det foreligger vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dokumentdato: 10.02.2026.

### INNVEDIG

**TG1** Overflater

**Beskrivelse**  
Gulvoverflater med parkett. Malte vegger og tak. Fliser på vegg over deler av kjøkkenbenk.

**TG2** Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**  
Boligen har etasjeskille med betongelementer.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell/planavvik på ca 5 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet i stue/kjøkken og soverom sydøst.

Målingene er utført i to tilfaldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik. Tilstandsgrad 2 gis bla.a. med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eksisterende bolig, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke møblering og innredning.

**TG1** Innvendige dører

**Beskrivelse**  
Innvendige dører i tre.

### VÅTROM

**5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM**

### Generell

#### Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom:  
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.  
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.  
Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

**5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM**

**TG1** Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**  
Fliser på vegg. Platez/malt tak.

**5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM**

**TG1** Overflater Gulv

**Beskrivelse**  
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt.

**5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM**

**TG2** Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**  
Plastsluk. Ukjent membran/utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forvennet brukstid er passert på membranløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 15278-1979

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 7 av 15

## Tilstandsrapport

Det er viktig å merke seg forventet brukstid på en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannstettende funksjon. Dette kan igjen føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi følgeskader. Overvåk tilstanden jevnlig for å redusere risikoen for følgeskader.

### 5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### 0 102 Beskrivelse

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.

#### 0 103 Beskrivelse

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen bør utbedres for å forhindre videre skader og forringelse. Innhent dokumentasjon om mulig, på at krav til tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene er ivarettatt. Uten dreneringsløsning og/eller lekkasjesikring kan eventuelle lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan potensielt føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

### 5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### 0 101 Beskrivelse

Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør.

### 5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### 0 100 Tiliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forårsproduert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Utført fuktsøk på alternativ måte ved hjelp av fuktindikator på erfaringsmessig områder i rommet som kan være utsatt for fukt. Ingen unormal fukt påvist.

## KJØKKEN

### 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 0 101 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integreerte hvitevarer.

### 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 0 101 Avtrekk

Oppdragsnr.: 15278-1979

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 8 av 15

## Tilstandsrapport

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

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

#### Beskrivelse

Hovedsikring 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 15/15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
2006

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?  
Ja

**Nyanlegg - ref. samsvarserklæring datert 04.10.2006. Lagt opp kabel til kjøkken, komfyrvakt m.m. - ref. samsvarserklæring datert 06.02.2019.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Nei

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

#### Generelt om anlegget

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

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

Oppdragsnr.: 15278-1979

Befaringsdato: 12.03.2026

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via kanal.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 0 102 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør-systemet på vannledning er ikke merket. Rørkursene på rør-i-rør-systemet i samleskapet for vannledninger er ikke merket. Dette kan gjøre det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved behov for vedlikehold eller reparasjon. Det anbefales å merke rørkursene for å lette fremtidig drift og vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:  
Rørkursene bør merkes tydelig i samleskapet for å sikre enkel identifisering ved vedlikehold eller reparasjon.

Manglende merking kan føre til feil ved stenging av vann, økt risiko for skader ved lekkasjer, og gjøre fremtidig service mer tidkrevende og kostbar.

### 0 101 Avløpørør

#### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere. Det kan ikke utelukkes at deler av avløpsrørene kan være i annen utførelse enn nevnt foran.

### 0 101 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilering via ventiler i vegg.

### 0 101 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Oppvarming med varmekabler.

### 0 101 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Oppvarming med vannbåren varme/radiatorer.

## Elektrisk anlegg

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 ei-kontroll?  
Ja Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet anleggets alder.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket bør fornyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

## 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

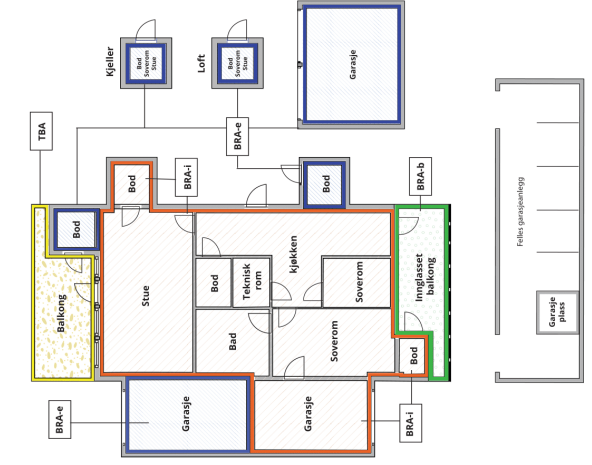
### Hva er måleverdig areal?

Areal 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**

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheter(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheter(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheter(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheter(e)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (Gulvareal) (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 15278-1979

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 10 av 15

## Arealer

### Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	
1. etasje		5		5
5. Etasje	72			72
<b>SUM</b>	<b>72</b>	<b>5</b>		<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>77</b>			<b>14</b>

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.

### Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet termostat til varmekabler i 2026. Utbedret lekkasje på rørkøpling foran stengeventil i fordelerskap i 2024.

Ja

Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

**Dato** **Til stede** **Rolle**  
12.3.2026 Tore Rønning Takstingeniør

### Matrikkeldata

**Kommune** **gnr.** **bnr.** **fnr.** **snr.** **Areal** **Kilde** **Eieforhold**  
3905 TØNSBERG 1003 313 0 447.3 m<sup>2</sup> BEREGNET AREAL (Ambita) Eiet

### Adresse

Rambergveien 19

### Hjemmelshaver

Ankeret - Borettslag

### Andelsobjekt

**Boligselskap** **Org.nr.** **Leil. nr.** **Forretningsfører** **Eier av adkomstdokumenter**  
/ANKERET - BORETTSLAG 987782617 Gjelstad Erik

### Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

23

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egnerklæring	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.03.2005	Stemplet godkjent Tønsberg bygningsråd 24.06.2005	Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.	25.04.2011	Gjelder ferdigattest	Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 15278-1979

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 12 av 15

## Revisjoner

### Versjon

**Ny versjon** **Kommentar**  
1 30.03.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15278-1979

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 13 av 15



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal situasjon. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningssdelen 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 symptomter på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nære fremtid, det er grunn til å være 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 TG4U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningssdelen da bare har normal situasjon. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningssdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke 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 tjenestetyper.

### PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningsstidspunktet for bygget. Noen bygningssdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 15278-1979

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 14 av 15



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstend:** Bygghverkets eller bygningssdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningssdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørerere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktdiikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (multitaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tistøtende vegger/til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- **Areal** fastsettes etter forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- **Areal** oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gularvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Areal** måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdig, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 15278-1979

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 15 av 15

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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- **Kontroll av lukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom),** rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningssdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan umtakstvis umlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningssdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er illevel 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. nving).

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

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

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

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

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.

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

#### BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendtu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://sambykke.vendtu.no/YO9548>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklageemnd.no](http://www.takstklageemnd.no) for mer informasjon

## VEDTEKTER FOR

### ANKERET BORETTSLAG

org. nr.: 987 782 617

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 4. januar 2004, endret den 27.11.2006, 05.05.2009 og 21.4.2022

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Formål

Ankeret Borettslag er et frittstående andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne, samt organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

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

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

##### 1-3 Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

(1) Borettslaget har plikt til å være medlem av Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, slik som utomhusområder, felles vaktmesterjeneste, vedlikehold samt forholdet til Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge Syd Garasje/Bod/Næring.

(2) Borettslaget plikter å etterkomme Huseierlagets vedtekter.

(3) Årsmøtet i Huseierlaget fastsetter medlemskontingenten, som innbetales til fastsatt frist.

#### 2. Andeler og andelseiere

##### 2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å

1

skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

(5) I tillegg har juridiske andelseiere rett til å eie inntil 20% av andelene.

##### 2-2 Sameie i andel

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

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

##### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at arvervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

(6) Knytter det seg parkeringsplass i garasjeanlegget til andelen, så kan andelen kun overdras sammen med rettighetene og pliktene knyttet til parkeringsplassen.

#### 3. Boret og bruksoverlating

##### 3-1 Boretten

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

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

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

2

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

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

### **3-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan med samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre for 3 år dersom andelseieren har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. (Lov om borettslag §§5-5 og 5-6)

(2) En andelseier som selv bor i leiligheten kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

(3) Andelseier plikter å følge opp leier for å sikre at borettslagets vedtekter og husordensregler følges.

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

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

3

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

### **4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **5. Pålegg om salg og fravikelse**

### **5-1 Mislighold**

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

### **5-2 Pålegg om salg**

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

### **5-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukeren oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukeren oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

4

### 6-1 Felleskostnader

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

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

### 6-2 Borettslagets panteskikkerhet

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

## 7. Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dog slik at minst ett av styremedlemmene skal tre ut etter ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger selv en nestleder.

(4) Styret velger blant sine medlemmer ett styremedlem og ett varamedlem til Husiererlaget.

### 7-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styremøtene ledes av styreleder. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine styremøtene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

### 7-3 Styrets vedtak

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

5

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura. Styret har bemyndiget forretningsfører til å forestå alt som knytter seg til den ordinære drift av eiendommen. Forretningsførers arbeid er å forestå den daglige driften, og påse at seksjonseierne innbetaler månedlige å konto beløp til dekning av fellesutgiftene.

## 8. Generalforsamlingen

### 8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

### 8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

6

#### **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Eventuelt valg av revisor

#### **8-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Alle fullmakter til generalforsamlingen skal gis skriftlig.

#### **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddrekning.

### **9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **9-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

#### **9-2 Taushetsplikt**

7

## VEDTEKTER FOR HUSEIERLAGET KALDNES BRYGGE SYD ("HUSEIERLAGET")

Vedtatt på stiftelsesmøte den 24.04.07

Endret på eks. årsmøte 12.04.2023

### 1. Bakgrunn

Kaldnes Brygge Syd består av følgende enheter:

- Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama beliggende på gnr. 1003 bnr. 312, som er et eierseksjonssameie bestående av 37 leiligheter.
- Ankeret-borettslag beliggende på gnr. 1003 bnr. 303, som er et bygg bestående av 27 borettslagsleiligheter.
- Pir 2 borettslag beliggende på gnr. 1003 bnr. 311, som er et bygg bestående av 70 borettslagsleiligheter.
- Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod beliggende på gnr. 1003 bnr. 304, som består av det felles utomhusområdet beliggende mellom Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, Ankeret - borettslag og Pir 2 borettslag og diverse næringsseksjoner i 1. etasje og underetasjen, herunder parkering og boder.

### 2. Medlemmer i Huseierlaget

Seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, andelseiere Ankeret-borettslag og Pir 2 borettslag er pliktige medlemmer i Huseierlaget.

Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod er ikke medlem i Huseierlaget, men som følge av at Huseierlagets medlemmer og Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod har rettigheter og plikter overfor hverandre, så skal Huseierlaget og Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod inngå en separat avtale som regulerer partenes rettigheter og plikter overfor hverandre, og som kan kreves tinglyst på de aktuelle eiendommene.

### 3. Huseierlagets navn

Lagets navn er Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd.

### 4. Huseierlagets formål

Huseierlagets overordnede formål er å skape og opprettholde gode boforhold i boligseksjonene generelt og på fellesarealet spesielt, slik at området blir til gagn og trivsel for medlemmene i Huseierlaget.

Huseierlaget skal virke for boområdets sosiale og fysiske miljø, og beboernes trivsel og sikkerhet.

Huseierlagets styre kan samarbeide med andre foreninger på Kaldnes Brygge i saker av felles interesse.

### 5. Kontingent

Styret i Huseierlaget fastsetter medlemskontingenten, som innbetales til fastsatt frist.

Årskontingenten skal dekke kostnader knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer Huseierlaget disponerer, samt eventuelle øvrige kostnader som påføres Huseierlaget.

Medlemskontingenten for arealer som benyttes av samtlige medlemmer skal fordeles forholdsmessig mellom de tre medlemmene basert på det enkelte medlems samlede areal.

Medlemskontingenten for arealer som ikke benyttes av samtlige medlemmer skal fordeles forholdsmessig mellom medlemmene som benytter arealet basert på det enkelte medlems samlede areal, f. eks drift og vedlikehold av heisene.

Ved forsinket betaling av kontingenten betaler medlemmet i tillegg lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling finner sted.

### 6. Fellesarealet

Utomhusarealet på gnr. 1003 bnr. 304 er fellesareal for Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, Ankeret-borettslag og Pir 2 borettslag. Arealene er vist med oransje farge på vedlagte skisse (bilag 1). Huseierlagets fellesarealer omfatter ikke veigrunn, som i henhold til utbyggingsavtale mellom Kaldnes Byutvikling AS og Tønsberg Kommune skal overtas av Tønsberg kommune.

Ankeret borettslag, Pir 2 Borettslag og eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama er plassert ovenpå eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod, og har derfor bruksrett til fellesarealer i sameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod. Bruksretten for disse arealene er vist i bilag 1.

Medlemmene i Huseierlaget har rett til å benytte fellesarealene beskrevet i avsnittene ovenfor til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesarealene må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige medlemmene.

Det tilligger Huseierlaget å utarbeide retningslinjer for bruken av fellesarealene.

### 7. Drift og vedlikehold

Huseierlaget skal sørge for tilfredsstillende vedlikehold og drift av fellesarealene, og sørge for forvaltning av Huseierlagets øvrige anlegg. Huseierlaget har bruksrett til arealer i eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod, og har driftsansvar for disse arealene ihht. bilag 2

Kostnader forbundet med vedlikehold og drift for arealer som benyttes av samtlige medlemmer skal fordeles forholdsmessig mellom Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, Ankeret-borettslag og Pir 2 borettslag basert på hver enkelts samlede areal.

Medlemmene er innbyrdes proratarisk ansvarlige.

Huseierlaget skal ha løpende kontakt med Tønsberg kommune og andre offentlige instanser. Det avtales med Tønsberg kommune om vedlikehold av fellesarealer som er tilgjengelig for allmennheten. Huseierlaget påser at disse arealene blir vedlikeholdt på en tilfredsstillende måte.

Huseierlaget skal også påse at de som har levert tjenester til området, så som fjernvarme, kabel o.l., utfører sine forpliktelser til vedlikehold, og ellers håndtere felles anliggender og felles forpliktelser som gjelder området Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd.

Eventuelle avsetninger til fond for vedlikeholdet avgjøres på årsmøtet.

#### **8. Årsmøtet**

Huseierlagets øverste organ er årsmøtet. Det ordinære årsmøtet skal avholdes innen utgangen av april juni hvert år. Møtet skal behandle og gjøre vedtak om:

- a. Styrets årsmelding.
- b. Revidert årsregnskap pr.31.12
- c. Valg av revisor
- d. Godtgjørelse til styret
- e. Innkomne forslag.

Huseierlagets styre innkaller til årsmøte. Styret innkaller til årsmøtet med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle medlemmene om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Hver seksjon/andel gir rett til en stemme. I tillegg har seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod rett til å stille på årsmøtet, men uten stemmerett.

Medlemmene har rett til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og fremlegges på årsmøtet.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være medlem. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst et medlem som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Møtets beslutninger fattes ved alminnelig flertall av de medlemmer som er til stede på møtet.

#### **9. Ekstraordinært årsmøte**

Styret har rett til å innkalle til ekstraordinært årsmøte. Styret er forpliktet til å innkalle til ekstraordinært årsmøte dersom minst 10% av de som har medlemskap, jf punkt 4 ovenfor, skriftlig krever det og angir hvilket emne som ønskes behandlet.

#### **10. Styret**

Huseierlagets styre skal bestå av tre personer; leder, 2 styremedlemmer og det skal være 3 varamedlemmer. Styrets konstituerer seg selv.

Huseierlagets styre skal bestå av et styremedlem og en vararepresentant fra hvert av de tre pliktige medlemmene i Huseierlaget. Medlemmenes eget styre velger sine representanter.

Styremedlemmene og vararepresentantene velges for to år. Valg av styremedlemmer bør dog tilstrebe kontinuitet i styret. Varamedlemmer kan møte på styremøter.

Styret har ansvaret for Huseierlagets rettigheter og plikter mellom årsmøtene. Styret skal iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, samt besørge innkreving av den fastsatte kontingent fra medlemmene gjennom forretningsfører.

Styrets leder og et styremedlem tegner Huseierlagets signatur. Styret kan meddele prokura. Styret har ikke rett til å foreta store investeringer, ta opp lån, pantsette eller selge noe av Huseierlagets eiendom uten etter vedtak i årsmøtet.

Styret skal etter behov oppnevne komiteer eller personer for å løse spesielle oppgaver.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene, deriblant styrets leder eller nestleder er til stede, og fatter sine vedtak ved flertallsbeslutning.

#### **11. Forretningsførsel**

Til besørgelse av den daglige drift ansetter styret en forretningsfører. Styret kan meddele forretningsfører prokura.

Kaldnes Brygge SYD AS har rett men ikke plikt til å velge forretningsfører de to første årene.

#### **12. Ansvarsforhold**

Huseierlaget er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld. Huseierlaget kan ikke selge fast eiendom.

#### **13. Særlig om det underliggende nærings- og garasjearealet**

Huseierlaget er kjent med at det ligger nærings- og garasjearealer under deler av fellesarealene, og plikter å påse at bruken av fellesarealene og/eller utførelsen av nødvendige drifts- og vedlikeholdsoppgaver på fellesarealene ikke påfører garasjeanlegget/membranen skade.

Huseierlaget har drifts- og vedlikeholdsansvaret ned til membranen på garasjeanlegget.

Eier av garasjeanlegget har rett til adkomst og tilkomst for å utføre nødvendige vedlikeholds- og utbedringsarbeider på garasjeanlegget/membranen. Eier av garasjeanlegget kan kreve at denne rettigheten tinglyses som en heftelse på fellesarealet.

Huseierlagets rettigheter og plikter er nærmere regulert i avtalen mellom Huseierlaget og Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod (bilag 3). Se også vedtektene for Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod.

Huseierlaget Kaldnes Brygge SYD som skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Eierseksjonssameier Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod og fordele kostnadene på seksjonseierne i denne, iht de prinsipper som følger av disse vedtekter, og avtale mellom Huseierlaget og Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod.

Seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod er pliktig til å innbetale sin forholdsmessige andel av sameies felleskostnader til Huseierlaget Kaldnes Brygge SYD

Bilag 4 viser oppsett for kostnadsfordeling med etablerte fordelingsnøkler.

Eierseksjonssameiet Kaldnes Brygge SYD Næring/Bod er pliktig til etablere egen regnskapsføring dersom dette ikke ivaretas av Huseierlaget Kaldnes Brygge SYD, eller hvis årsmøtet i Huseierlaget beslutter Huseierlaget ikke skal ivareta dette.

#### **14. Vedtektsendringer**

Disse vedtektene kan bare endres med 2/3 flertall av de fremmøtte på et årsmøte, og under forutsetning av at forslaget til vedtektsendring skriftlig er meddelt samtlige medlemmer ved innkalling til årsmøte senest 14 dager før møtet holdes.

## HUSORDENSREGLER

Hver enkelt borettsshaver kan bidra til å skape et hyggelig bormiljø, slik at alle trives. Vær en god nabo, og ta hensyn til de rundt deg.

### UNØDVENDIG STØY

Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23:00 – 07:00, og det betyr at det skal ikke spilles høy musikk, være høylytte samtaler på balkonger eller utføres støyende arbeid i leiligheter.

Uansett dag og tid på døgnet så er det ikke tillatt med unødvendig støy som er til sjenanse for dine naboer. Eksempler på unødvendig støy er høy musikk som høres gjennom etasjene og i tilstøtende leiligheter. Skal du pusse opp og utføre støyende arbeid i leiligheten eller arrangere festlig lag, så oppfordres du til å varsle dine nærmeste naboer i forkant.

**Hvis det oppstår uro eller annen form for sjenanse oppfordrer vi beboerne til å kontakte Avarn Security som vi har utrykningsavtale med. Ved tilfeller hvor vekter rykker ut på grunn av klager, vil den gjeldende leilighet/beboer som har skapt unøddig støy, uten unntak stå for kostnaden for utrykning fra vekter. En utrykning koster minimum kr 2300,- som automatisk blir belastet beboer som har mottatt klagen. Avarn Security er tilgjengelig hele døgnet og alle dager i året på tif.: 815 00 820**

### FELLESOMRÅDER

Alle har solidarisk ansvar for å ikke forsøple utearealer og fellesområder.

### BLOMSTERKASSER

Tillates kun hvis det henger på innsiden av balkong rekkverk. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av balkonger pga. risiko for at disse faller ned og forårsaker personskader.

### PARKERING

Parkering utenfor anviste plasser er ikke tillatt. Besøkende må benytte kommunal parkering langs dokka eller P-hus i Rambergveien.

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

### SANITÆRANLEGG

Bind, bleier, kaifegrut etc. må ikke kastes i toalettet.

### HUSDYR

Dyrehold er ikke tillatt. Dersom det skal gis dispensasjon må det søkes styret for godkjennelse.

### GRILLING PÅ TERRASSEN

Det er tillatt med elektrisk grill eller gassgrill. Engangsgrill og kullgrill er ikke tillatt. Grilling må foregå slik at det ikke er til sjenanse for naboer.

### RENOVASJON

Alle plikter å kidesortere matavfall, plast, papp/papir, glass/metall emballasje og restavfall. Større gjenstander som ikke er vanlig husholdningsavfall, skal fraktes til gjenvinningsstasjon. Detaljert sorteringssguide finnes på [www.vesar.no](http://www.vesar.no).

### PARABOLANTENNER

Det er ikke tillatt å montere parabolantenner. Borettslaget har kabel-tv

Bakke Sørvik & Partners AS  
v/Henrik Aleksander Berg  
Storgaten 47, 3126 TØNSBERG  
E-post: hab@partners.no

Deres ref.: 28260078 . Vår ref.: 3309-1-23 Dato: 11.03.2026

#### Megleropplysninger

Boligselskap: Ankeret - Borettslag  
Organisasjonsnr: 987782617  
Andelseier: Gjelstad, Erik  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 23  
Adresse: Rambergveien 19, 3115 TØNSBERG  
Andelsnummer: 23  
Gnr: 1003  
Bnr: 313  
Borettsinnskudd: Kr. 530 000,00 –

#### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 91228995.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter all ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget er ""medeier"" i Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd, org.nr. 991 319 522, sammen med Ankeret Borettslag org. nr. 987782617 og eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama org. nr. 990 726 043.Resultatregnskap og balanse for Huseierlaget er presentert i selskap nr. 3311 og fellesutgifter til Huseierlaget betales hver måned for alle tilsluttede boligselskaper. Dette er inkludert i felleskostnadene til andelseier/seksjonseier. &bull;Borettslaget har huseierforsikring i OBOS v/GBF avtale.&bull;Selskapet har Gjensidige Forsikring AS som sin leverandør av bygningforsikring. Forsikringsavtalen står på Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd og deles på 3 boligselskaper. &bull;Eget strømskjemra fra Skagerak nett: Egen avlesning gjøres av megler/selger og regning sendes eier. &bull;Borettslaget har kollektiv avtale med Canal Digital som inkluderer Internett bredbånd. Avtalen er inngått av Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd.&bull;Formalisering av balkong innglassing for vindavskjerming (søknad til og svar fra Tønsberg Kommune, ref orientering i innkallingen til Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd, org.nr 991 319 522)Innglassing er godkjent med følgende forutsetninger: Følgende balkonger kan ikke glasses inn:&bull;a. Toppetasjene i Rambergvn. 15a+b, 17a+b og 19 som ikke har tak.&bull;b.De leilighetene som har inn-/utlufting for gasspeis på balkong.&bull;c.Det skal benyttes profiløs innglassing tilsvarende <<Lumon innglassing>> . Glassløsningen er uten profiler som gir spalter mellom hver glasslamell slik at balkongen har utetemperatur og en viss luftsirkulasjon.&bull;d.3.Herdet laminert glass skal benyttes.&bull;4.Byggenes styrer tar den formelle godkjennelsen iht prinsipiell godkjent løsning.&bull;5.Denne vindavskjerming er søknadspliktig til kommunen etter plan- og bygningslovens paragraf  20-1 c. fasadeendring. Det ligger tilleggsopplysninger under korrespondanse/ merknad vedr: ""Viftene på taket"" , datert den 19.6.2015 samt i mappen ""Historikk"" Styret i Huseierlaget har skrevet avtale med Bryn Byggklima AS om utskifting av viftene samt visuell kontroll av kanaler (inne i leiligheten og ovenfra tak) samt fettfilter. I andeler hvor p-plass i garasjeanlegg medfølger, faktureres årlig kr 2 250 til drift og vedlikehold. Hele summen faktureres hver januar. Dersom

p-plass skal skifte eier, plikter selger/megler å sende eierskiftebrev til forretningsfører; eierskifte@obos.no. Faktura for eierskiftegebyr sendes direkte til kjøper. IN-ordning kan benyttes ved terminforfall 30/3 og 30/9 Avlesning vannmålere går direkte til Eviny AS (tidligere BKK) og faktureres derifra. Borettslaget har felles inntak til varmeanlegget, både fying og varmtvann. Det er montert individuelle målere tilknyttet hver andel. Forbruket gir grunnlag for eiers del av totalkostnaden. I tillegg kommer faste kostnader og eventuelt forbruk i fellesarealer, som fordeles etter avtale.

#### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Dnb Bank ASA</b>
Lånenr.:	10307
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,29%
Restsaldo	1 269 423,57
Innflytelsesdato:	30.12.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 474,00,-  
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Waterguard/ABRA Lekkasjesikring	119,00	
Felleskostnad	3 946,00	
TV/bredbånd	409,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tif. 22 86 56 25 eller e-post [restansforesporsel@obos.no](mailto:restansforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fas på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	43,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	9 908,-
Gjeld:	0,-

#### Fellesskjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>Dnb Bank ASA</b>
Lånummer:	10307
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesskjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

#### For boliger som har fellesskjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

**Kapitalkostnader:**  
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder. Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6. Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Fred-Arne Østrem pr. e-post: fred.arne.ostrem@obos.no eller telefon: 33 30 94 73.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Enk Gjelstad, e-post: ankeret@styrerrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



## Vedlikeholdsplan

Tilstandsvurdering med overordnet vedlikeholdsplan



Kunde:	Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd
Kundenummer:	3311
Prosjektnummer:	250002
Kundens representant:	Hege Cecilie Bekkevold deltok på mobiltelefon under befaringen (Pga. ankelbrudd 09.11.25). Mats Bettum deltok på befaringen. Vaktmester Bjørn Kalland var med på første del av befaringen.
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Vestfold
Utarbeidet av prosjektleder:	Frode Larsen som deltok på befaringen.
Dokumentdato:	10.02.2026. Befaringen ble gjennomført 14.11.2025.

BESKYTTET

## Innholdsfortegnelse

Generelt .....	3
Selskapsopplysninger .....	3
Brannsikkerhet.....	4
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø.....	4
Vedlikeholdsplikt og særavtaler .....	5
Løpende vedlikeholdsoppgaver .....	5
Drifts- og rammeavtaler.....	6
Historikk.....	8
Bygning - utvendige deler, parkeringsanlegg og notat fra trappeganger.....	9
Bygning - innvendige konstruksjoner .....	13
Varme-, ventilasjon- og sanitæranlegg .....	15
Elektro.....	16
Tele og automatisering.....	17
Heis for person, varer eller biler.....	18
Skadeforebyggende tiltak.....	18
Uteområder .....	20
Vedlikeholdsplan med kostnadsestimat .....	22
Oversikt over tiltak som foreslås prioritert og framtidig tiltak .....	23
Tentativ plan for større vedlikehold og rehabiliteringer .....	24



«En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til god økonomi og forutsigbarhet for eierne i boligselskapet»

BESKYTTET

## Generelt

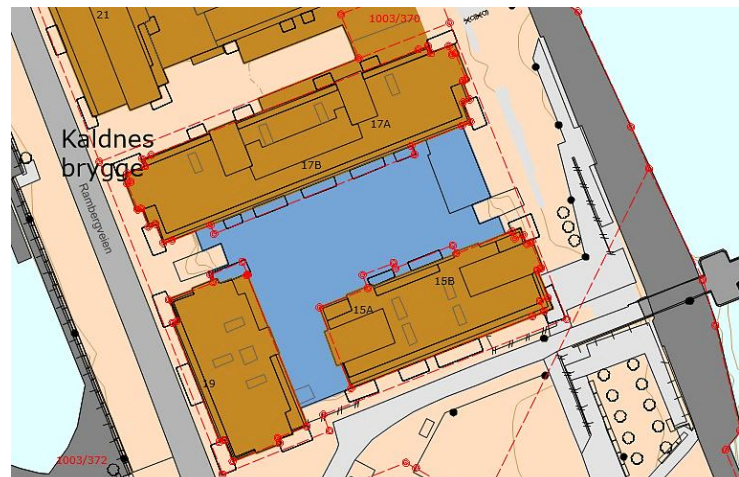
Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

Denne vedlikeholdsplanen vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi dere estimater på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

## Selskapsopplysninger

Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd ligger på Kaldnes i Tønsberg og har 134 leiligheter med: Kaldnes Panorama, (Eierseksjon), Rambergveien 15AB, G/B nr.: 1003/312 med 37 leiligheter. Pir 2 Borettslag, Rambergveien 17AB, G/B nr.: 003 / 311 med 70 leiligheter. Ankeret Borettslag, Rambergveien 19, 1003/ 313 med 27 leiligheter. Næring/ bod/ garasjer (Eierseksjon): 6 næringsenheter. Det er en bod til hver og parkering/ garasjer i underetasjen. Antall parkeringsplasser er 30 i øvre del og 155 i nedre del. Byggeår er 2006.

Huseierlaget har eiet tomt med et areal på rundt 3.700 m<sup>2</sup> og har eiendomsnummer 1003/ 304, 311, 312 og 313 i Tønsberg kommune. Huseierlaget har org. nr: 991 319 522.



3

BESKYTTET

## Brannsikkerhet

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. I nyere bygninger, oppført etter 1985, skal sikkerhetsnivået tilfredsstille kravene som gjaldt ved søknad om oppføring.

For eldre bygninger, oppført tidligere enn 1985, kan man ha en plikt til å oppgradere brannsikkerheten. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I driftsfasen har styret og eierne ansvaret for at brannsikkerheten ikke forringes ved ombygninger eller ved defekte bygningsdeler.

Denne rapporten inneholder ikke vurdering av branntekniske forhold, dog kan det bli kommentert. Det anbefales styret å gjøre seg kjent med *Forskrift om brannforebygging*.



## Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



Byggherren (boligselskapet) har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- eller anleggsplassen blir ivarettatt.

Byggherren skal stille krav om at virksomhetene som engasjeres driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften.

SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviksbehandling.

4

BESKYTTET

## Vedlikeholdsplikt og særavtaler

I lovverket, slik som eierseksjonsloven og borettslagsloven, defineres grenseskillet mellom den enkelte eiers og boligselskapets vedlikeholdsplikt. Videre gjøres endringer og spesifisering av dette i vedtektene og husordensreglene. Unntaksvis lages det særavtaler rundt vedlikeholdsplikt. Eksempelvis at vedlikeholdsplikten på en takterrasse, som er lovlig oppført i regi en enkelt eier, ligger på eier og ikke boligselskapet.

Der eiendommen består av flere boligselskap, garasjelag, driftsselskap for uteområder, o.l. kan grenseskillet for vedlikeholdsplikten være svært komplisert. Det anbefales i størst mulig grad å definere dette i forkant av at tiltak er nødvendig for å unngå konflikter og langvarige avklaringer.



«Vi anbefaler å holde oversikt over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»

Kortfattet oversikt over særskilte forhold tilknyttet vedlikeholdsplikt og særavtaler:

Beskrivelse	Utdypning om vedlikeholdsplikt og/eller særavtaler
Terrasser	Terrassene er i forskjellig størrelse og kvalitet og vedlikeholdes av seksjonseier selv. Impregnerte balkonggulv bør regelmessig renses og behandles med terrassebeis av andelseier/ seksjonseier.
Sluk	Andelseier/ seksjonseier er ansvarlig for rensing av sluk og vannlås i leiligheten og på balkong.
Forsikring	Huseierlaget har bygningsforsikring i Protector og skader skal varsles gjennom Huseierlagets styre.
HMS/ Internkontroll	Huseierlaget følger opp internkontroll i henhold til lovverket.

## Løpende vedlikeholdsoppgaver

Med løpende vedlikehold menes tiltak for å utbedre tilfeldige skader eller mangler, altså ikke planlagte utskiftinger av bygningsdeler eller komponenter som følge av hærverk, innbrudd, akutte skader eller lignende.

Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd har i 2026 budsjettet med **kr 975.892,-** til drift og vedlikehold. Huseierlaget hadde **kr 107.079** i disponible midler i begynnelsen av året 2026. Huseierlaget har i 2026 budsjettet med et driftsresultat på **kr 134.452,-** Huseierlaget har ikke gjeld i form av noen lån. Huseierlaget har i tillegg til selskaper m leiligheter, næringsseksjoner med Brokarene og Kikut.

6

BESKYTTET

## Drifts- og rammeavtaler

Med driftsavtaler menes avtaler for ivaretagelse av bygningsmassen og eiendommen i den daglige bruken. Rammeavtaler gir boligselskapet prioritet og fordelaktig pris på bestilling av enkeltarbeid. Det er normalt at eierne kan nyttiggjøre seg av samme rammeavtale ved kjøp av tjenester i egen bolig. Vi foreslår at avtalen med Insider reforhandles.

Huseierlaget har for 2026 budsjettet med **kr 493.300,-** til andre driftskostnader, **kr 662.580,-** til tv-anlegg/ bredbånd og **kr 132.000,-** til energi/ fyring. I tabellen under vises de aktuelle avtalene. Beløpet til andre driftskostnader i budsjettet bør være i henhold til lagets avtaler og forutsett.

	Avtale	Utdypning om innhold og omfang
1	Brøting, strøing og feiing	Det er avtale med Strandman AS.
2	Vaktmester	Huseierlaget har ikke ansatt vaktmester, men har avtale med Vaktmesterservice Vestfold AS v/ Bjørn Kalland.
3	Heis	Huseierlaget har serviceavtale med Otis AS Norge. Alarmanlegget er ved Addsecure AS.
4	VVS	Huseierlaget har rammeavtale med Olaf B. Terjesen AS og bruker de til det meste av rørleggerarbeidet med service, vedlikehold og reparasjon.
5	Brannvern	Huseierlaget har avtale med Sør- Øst 110 IKS på brannvarsling og Addsecure AS på heisalarm. Bravida AS har test og service på brannluker. Brann og lås AS har levert pulverapparat og branntepper. Presto AS har årlig kontroll av brannslanger/ tromler.
6	Ventilasjon	Huseierlaget har avtale med Bryn Byggklima AS på service på felles ventilasjon, avtrekksventilasjon garasjer og boder samt kjøling i søppelrom og ventilasjon til næring.
7	Fjernvarme	Huseierlaget har avtale med Skagerak Varme AS. Vi foreslår en serviceavtale på teknisk varmesentral.
8	Renhold	Det er avtale med Cares AS.
9	Garasjeporter	Serviceavtale med Garda Sikring AS/ Windsor Door AS.
10	Blikkenslagerarbeider	Huseierlaget har brukt Vestfold Kobber & Blikkenslager- verksted AS de siste årene til vedlikehold og reparasjoner.
11	Forsikring	Huseierlaget har bygningsforsikring i Protector Forsikring.
12	Skadedyr	Det er forsikring mot skadedyr i Norsk Hussopp Forsikring.
13	TV/ Bredbånd	Huseierlaget har avtale med Telenor Norge
14	Elektrisk	Huseierlaget bruker mest Bravida Norge AS til oppfølging. Det er serviceavtale med BlueTec på ladeanlegg for Elbil og avtale med Elaway AS for ladeabonnement på strøm.

6

BESKYTTET

## Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder



Kilde: www.1881.no

Vedlikeholdshistorikk oppdateres i årsberetningen og kan leses der. Når et tiltak er nødvendig, vil være avhengig av en rekke forhold, såkalt "faktorer for nedbrytning". Eksempler er materiale, alder, transport og lagring før montering, monteringsdetaljer og værforhold ved utførelsen, eksponeringsmiljø (innendørs, utendørs, sol, ved havet, osv) og driftsbetingelser (bruksslitasje og hvordan det er vedlikeholdt). I tillegg må boligselskapet ha en rimelig grad av frihet til hvilket nivå og til hvilket tidspunkt det skal byttes eller vedlikeholdes. Et ønske om økt komfort eller økt trivsel kan i mange tilfeller være utløsende. Det frarådes å alene benytte levetidstabeller som beslutningsgrunnlag uten at ovennevnte faktorer også ivaretas. Analyse av forsikringshistorikk er et naturlig steg når vedlikehold planlegges.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Vi benytter tre nivået for å synliggjøre tilstand på ulike bygningsdeler.

- Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
- Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

BESKYTTET

7

## Historikk

Årstall	Gjennomførte rehabiliteringer	Antatt levetid
2006	Boligselskapene ble bygget.	
2013	Treverk på utvendig fasader og ytterdører ble malt.	
2015	Nye ventilasjonsvifter på taket til alle leiligheter.	
2020	Smartmålere ble montert i sikringssskap utenfor hver leilighet.	
2020	Nytt måleranlegg for fjernvarmen ble montert for å avregne forbruk.	
2020	Det ble anlagt opplegg for elbillading med lastningsstyring og basert på smartmålere fra Zaptec. Hver enkelt står for kostnaden til selve laderen.	
2022-2023	Det er fornyet belysning i fellesganger i 2022 og i garasjeanlegg i 2023 med LED lys som er styrt av bevegelses-sensorer og dagslys. Nye lysarmaturer v Bravida i 2022 og ved Asgården Elektro AS i 2023.	
2024-2025	Treverk på utvendige fasader og ytterdører ble malt med Drywood. Arbeidene ble utført av Engers Malefirma.	10 år
2025-2026	Det ble montert Waterguard vannstopper i alle leilighetene.	



8

BESKYTTET

## Bygning - utvendige deler, parkeringsanlegg og trappeganger

- 1: (Huseierlaget Kaldnes Bygge Syd: (134 leiligheter)).
- 2: Kaldnes Brygge Panorama (Rambergveien 15A og B). (37 Leiligheter).
- 3: Pir 2 Borettslag (Rambergveien 17A og B). (70 leiligheter).
- 4: Ankeret Borettslag (Rambergveien 19) (27 Leiligheter).
- 5: Næring/ boder/ garasjer: Eierseksjoner. Boder og parkering i underetasjer.

Tønsberg kommune har utvendig gjesteparkering.

Her vurderes utvendige konstruksjoner også kalt bygningens skall. Eventuelle deler av bygninger som ligger under bakkenivå eller som stikker utenfor overliggende bygg vurderes også.

Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand
<span style="color: green;">●</span> Vegger og fasader	Partier med kledningen i treverk er ifølge Huseierlaget levert som brannhemmende kledning fra Moelven. Kledningen ble malt på nytt i 2024-2025 med maling fra Drywood som er en egnet maling. Maling i typen Nordica Teknos anbefales av Moelven i FDV. Noe kledning ble skiftet før maling. Intervall for utvendig maling kan være 10 år. Største delen av fasadene er med teglstein og ser ut til å være i god stand. Det er noe behov for fasadevask og mulig at vaktmester kan utføre dette. Nederste del av fasader er i betong og kan på sikt bli påvirket av sur nedbør og en prøve av betongen kan vurderes for å se tilstanden. Sprekker i betongvegger mot øst og vest ved trapp bør utbedres.
<span style="color: green;">●</span> Vinduer, dører og porter	Vinduer, er i hovedsak med utvendig overflate i aluminium og innvendig treverk og er i god stand. Vinduene er i god stand. Hovedinngangspartier er i aluminium og er i god stand. Terrassedører er sist malt i 2024-2025.
<span style="color: green;">●</span> Balkonger og terrasser	Balkonger ble vurdert fra bakkeplan og det ble ikke notert større feil eller mangler. Det er ikke rapportert om lekkasjer i forbindelse med balkongen. Impregnerte balkonggulv bør regelmessig renses og behandles med terrassebeis av andelseier/ seksjonseier. Boligselskapet har rammetillatelse fra Tønsberg kommune på innglassing av balkongen. (Tillatelsen har 3 års tidsbegrensning mellom hver innglassing).
<span style="color: orange;">●</span> Tak og loft	Taktekking er fra byggetid og er på rundt 2000 m <sup>2</sup> . Det har vært noen lekkasjer ved Rambergveien 17 etter at folk har gått på taket. Disse er utbedret. Huseierlaget vil ha en tilstandsanalyse i 2026. Sluk blir årlig og ved behov renses av vaktmester. Taktekkingen er i folie type Sarnafil eller Protan. Levertid kan være 25-30 år.

BESKYTTET

9

<span style="color: green;">●</span> Ventilasjon	Det er egen avtrekksvifte fra hver leilighet til eget rom på loftet. Denne løsning gjør det vanskelig å nyttiggjøre seg varmen fra avkastluften. En felles avtrekksløsning kan eventuelt vurderes. Vi foreslår at det monteres mer ventilasjonsmulighet i trappeganger. Utbygger er kontaktet og har kommentert at ventilering av trapperom kom med TEK10, med svært begrenset luftmengde. Ventilasjon i trappegangene i byggene er via heissjakten med stempeleffekt.
<span style="color: green;">●</span> Parkeringsareal på nivå 1 Øvre Garasje	Nederste parkeringsgarasje ligger under hele bygget og under veien. Det er 5 automatiske porter i brannsikker kvalitet. Det er nå rundt 65 tilkoblede Zaptec elbilladere til anlegget. Det er noe rustutslag nederst på betongstolper/ søyler. Det er ikke montert beskyttende sokler nederst på betongsøyler eller på betongvegger. Vi foreslår dette som et forebyggende tiltak mot rustskader på armeringen. Vi foreslår at det blir sendt inn prøve av betongen til analyse og at overflaten på betongvegger og stolpesokler blir utbedret/ behandlet etter mottatt analyserapport. Det kan samtidig tas prøve av selve betongdekke for analyse. Ved mye klorider i betongen kan det bli aktuelt med katodisk beskyttelse. Dette gjelder både parkeringsareal i nivå 1 og 2. Utbygget er kontaktet og mener at det ikke er behov for noe beskyttelse og at det er blitt tatt høyde ved dimensjonering av betongkonstruksjonen. Beskyttelsen i plan 1 er for lekkasje ned til kjeller, og ikke for beskyttelse av stålet inne i søylen. Rust som synes kan være avskalling f.eks. mot en bøyle, men er ikke kritisk og kan fikses.
Parkeringsareal på nivå 2. Nedre Garasje	Det er montert en type hulkil sokkel som beskyttelse nederst på betongsøyler. Nederste del av betongvegger ellers bør også beskyttes mot salter fra smeltet snø som følger med bilene.
Rambergveien 15A	Det er tegn til lekkasje rundt takluken øverst i trappegang. Vi foreslår at dette sjekkes og at årsak og skade utbedres. Det er noe tegn til lekkasje på vegg i 6. etasje i trappegang med utslag i murpuss som bør sjekkes nærmere for årsak og utbedres.
Rambergveien 15B	Det er noen sprekker i overflaten på betongmur ved utkast fra Kverneriet som bør utbedres, reparere sprekker, pusse og male. Det er fortsatt litt lekkasje ved ventilasjon for Kverneriet som bør sjekkes nærmere og utbedres. Det er noe treverk i front på terrasegulv, men ikke synlig råte. Det er ikke varme i utvendig trapp mot øst. Bare i trapp mot vest. Terrasegulvet nede mot sjøen er flere steder i dårlig stand og vi foreslår at kommunen varsles og purres på utbedring av dette. Det er noe tegn til lekkasje på vegg i 6. etasje i trappegang med utslag i murpuss som bør sjekkes nærmere for årsak og utbedres.

BESKYTTET

10

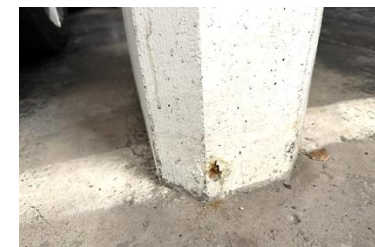
Rambergveien 17A	Ved befaring i felles trappegang ble det notert at det er brannklo i skap i alle etasjer. Det er sikring på vindusfelt i trapp i 3. etasje men ikke tilsvarende sikring for vinduer i øverste etasje. Vi foreslår at dette monteres.
Rambergveien 17B	Det er knust glass innvendig på vindu i trappegangen i 6. etasje som må utbedres/ skiftes. Det er felles takterrasse for Rambergveien 17 A og B. Vi foreslår at terrassegulvet renses og behandles med terrasseolje eventuelt terrassebeis. (Vi kan anbefale terrassevasker f.eks. fra Kärcher).
Rambergveien 19	Brannsentral for alle blokkene er plassert i Rambergveien 19. Varsel går til brannvesenet. Brannalarmanlegget har detektor i hver leilighet og på fellesområder. Anlegget er nettkoblet. Det virket å være litt tett luft i fellesgangen. Vi foreslår at det monteres noe bedre ventilasjon eventuelt ventil/ spalventiler. Det var ikke tydelig å se hvordan ventilasjon av fellesgang er løst. Det er planer om maling av vegger og dører i fellesganger og nytt sklisikkert belegget i heisstol og maling av himling i heisstol.



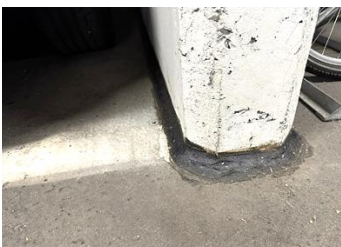
Huseierlaget framstår som et attraktivt bo område.



Felt med brannhemmende kledning.



Rust nederst på betongsøyle i nedre parkeringskjeller.



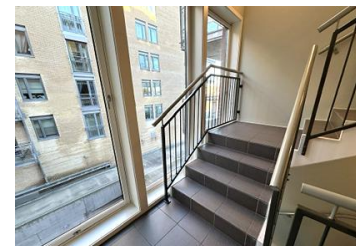
Beskyttelsessokkel på betongsøyle i øvre parkering.



Sprekker i betongvegg ved Kverneriet og litt lekkasje.



Det er rammetilfelle til innglassing av balkonger.



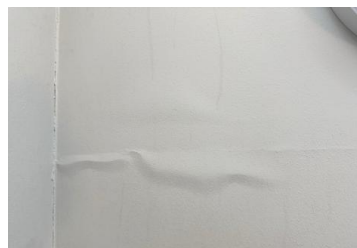
Sikring av vindu i trappegang i 3. etasje.



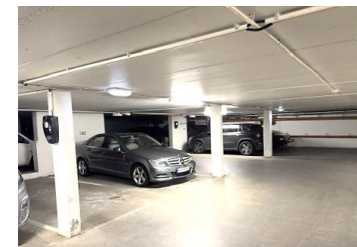
Manglende sikring i trappegang til uteterrassen på tak.



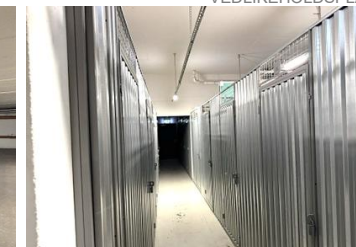
Tegn til lekkasje på takvindu i trappegang (19).



Tegn til fuktinnslag fra yttervegg i trappegang.



Det er parkeringsplass til leilighetene.



Det er bod til alle leilighetene i underetasjen.



Vinduene er fra byggeår.



Ubehandlet impregneret treverk i front av balkonggulv.

Bygning - innvendige konstruksjoner

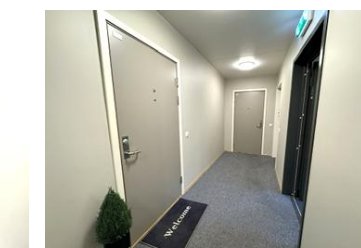
Her vurderes innvendige konstruksjoner.

Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand
☹️ Felles trappeganger	Generelt har eik parkettgulv ok overflate i gang ved leilighetsdører. Der det har vært slitt parkettgulv er det lagt teppe i god kvalitet. Malearbeider og gulvbelegg i fellesganger og heis utføres v behov. Det var ikke tydelig å se hvordan ventilasjon av fellesgang er løst. Vi foreslår at dette sjekkes nærmere og eventuelt kompletteres.
🟢 Innvendig i leiligheter	Andelseier har ansvar for vedlikehold innvendig i leiligheten.
🟢 Piper og ildsteder	Det er gasspeis i 32 leiligheter i 15A og B og nedgravd fellestank. Det er årlig kontroll på fellesanlegget av Norsk gassnett og er årlig kontroll av gasskap og 2. hvert år av gasspeis i leilighetene iht. forskrift for trykksatt utstyr (DSB).
🟢 Brannslukking	Brannslukking er basert på brannslanger i fellesareal/ ganger og pulverapparat i alle leiligheter. Brannslangene blir sjekket jevnlig. Huseierlaget kjøpte inn pulverapparat og brannteppe i 2025 etter fjerning av brannslangene i hver leilighet.

🟢 Varmeanlegg	Oppvarming er basert på fjernvarme fra Skagerak Energi AS. Huseierlaget er ansvarlig for vedlikehold og utskifting i bygg. Det er måler på forbruk i hver leilighet og fakturering hver måned. Det er fellstank for gass som er gravd ned og fellesanlegg sjekkes hvert år. Norsk Gass leverer gass og har kontroll av anlegget. Det er montert varmepumpe i noen av leilighetene. Næringsarealer kan kjøre kjøling via kjølebatteri.
🟢 Ventilasjon	Det er montert ventilasjon for leilighetene og avtrekksaggregat for hver leilighet til over tak. Bryn Byggklima AS har service på hovedanlegget og fungerer bra ifølge vaktmester. Alle ventilasjonsvifter på taket ble byttet i 2015. Det ble notert litt innestengt luft i fellesganger og vi foreslår at det vurderes å se på oppgradering av ventilasjon i fellesgangene. Utbygger er kontaktet og har kommentert at ventilering av trapperom kom med TEK10, med svært begrenset luftmengde. Ventilasjon i trappegangene i byggene er via heissjaktene med stempeleffekt.



Gang foran leiligheter med parkett i god stand.



Det lagt teppe der parkett har vært slitt.



Ventilasjon med eget aggregat for hver leilighet.



Postkasser ved inngangsparti.

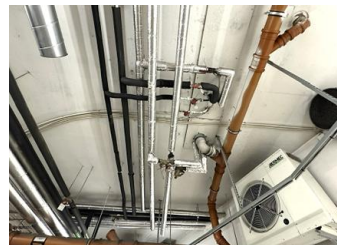
## VVS

Her vurderes varme-, ventilasjons- og sanitæranlegg samt automatiske installasjoner for slukking av brann på et overordnet nivå.

Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand
● <sup>1</sup> Sanitæranlegg	Vannrør og avløp er fra byggetid. Det virker å være god kapasitet. Huseierlaget har montert vannstopper type Waterguard i alle leilighetene i 2025-26 som et godt skadeforebyggende tiltak. Det er montert sirkulasjonspumper og filter til rensing av vannet før vannmåler og det er montert ekspansjonstanker i teknisk rom. Varmeanlegg med fjernvarme har en varme på rundt 70 grader og det er montert filter i teknisk rom og sirkulasjonspumper fungerer greit. Vi foreslår at ytterligere legionella kontroll vurderes. Vi foreslår at Sameiet sjekker med leverandør av utstyr i teknisk rom om det er noen kritiske deler som bør kjøpes inn som reserve.
● <sup>1</sup> Utvendige rørføringer	Utvendige vann og avløpsrør er fra byggetid. Det er ikke meldt om problemer med utvendig avløp eller vannrør og vanntrykk. Det er en hovedstoppekran for hver av blokken og de er plassert i teknisk kontrollrom.
● <sup>1</sup> Innvendige rørføringer	Det er rør i rør system med fordelerskap med avstenging i leilighet. Det er stengeventiler til kaldt og varmtvann og for rør til varmeanlegget i hver leilighet. Sameiet Kaldnes Brygge Nord har gjennomført skifte av alle Ballofix stengeventiler, men det skal ikke være et problem i Huseierlaget.
● <sup>1</sup> Grunnvann	Det er montert pumpekum ved felles nedkjøring til parkeringskjeller som er sammen med Sameiet Kaldnes Brygge Nord og vaktmester følger opp at det blir slamsuget 1 gang hvert år.



Avløpsrør med synlig brannmansjett.



Rørføring under dekke for leiligheter.

15

BESKYTTET



Teknisk rom i Rambergveien 17B.

Teknisk rom i Rambergveien 17B.

## Elektro

Her vurderes elektrisk anlegg på fellesområder på et overordnet nivå.

Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand
● <sup>1</sup> Hovedtavler og inntakskabler	Ei-anlegget er fra byggeår. Det er hovedinntak i teknisk rom og dette er kontrollert og i orden. Det er god kapasitet på inntak og det er automatsikringer og montert smartmålere til hver leilighet. Nettleie er fra Skagerak Nett AS og strøm levert fra Fjordkraft. Estimert årsforbruk for Huseierlaget er på under 100.000 kWh. Leilighetene har strømmåler i gangen og sikringskap i leiligheten. Det er fjernvarmemåler og gassforbruksmåler i leilighet.
● <sup>1</sup> Belysningsutstyr og fellesanlegg generelt	Det er fornyet belysning i fellesganger og i heisstol i 2022 og 2023 med LED lys som er styrt av bevegelsessensorer. Nye lysarmaturer ble montert av Bravida i 2022 og av Åsgården Elektro AS i 2023.
● <sup>1</sup> Lading av elbiler	Borettslaget har tilrettelagt opplegg med mulighet for alle bilplassene til montering av ladestasjon. Systemet er basert på smart elbillader fra Zaptec som bruker bekoster. Huseierlaget har avtale med BlueTec med årlig kontroll og avtale med Elaway AS for ladeabonnement for strømbruk.
● <sup>1</sup> Utvendig	Det er varmekabel i utvendig betongtrapp mot vest. Utvendig belysning er over innganger på vegg og i stolper.

16

BESKYTTET



Opplegg for elbillading med elbillader fra Zaptec.

Hovedtavle i øvre garasjeplan.

## Tele og automatisering

Her vurderes system for overvåking, adkomst, internett/TV samt brannvarslingsanlegg.

Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand
● <sup>1</sup> TV og bredbånd	Huseierlaget har felles avtale og opplegg via Telenor Norge. Det er tilfredsstillende hastighet og stabilitet.
● <sup>1</sup> Brannvarslingsanlegg	Det er montert røykvarslere i hver leilighet og i næringsdel og i fellesarealer. Hovedtavlen/ sentralen for brannvarslingsanlegget er plassert i Rambergveien 19. Brannvarslingsanlegget er fra Honeywell. Leverandøren har foreslått at komponenter i brannvarslingsanlegget skiftes et av de nærmeste årene på grunn av levetid.
● <sup>1</sup> Porttelefon	Det er porttelefon til leiligheten ved alle inngangene.



Det er porttelefon ved hver inngang.

17

BESKYTTET

## Heis for person, varer eller biler

Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand	Antatt levetid
● <sup>1</sup> Heiser	Heiser virker å være i god stand. Det er totalt 5 heiser og serviceavtale med Otis AS. Addsecure AS har alarmen. Det er montert LED lys i alle heisstolene i 2022. Heisalarmen er modernisert til 5G.	



Det er heis hele veien mellom leiligheter og parkering.



Heisanlegg er i god stand.

## Skadeforebyggende tiltak

Her vurderes tiltak og blir gitt anbefalinger for skadeforebyggende tiltak.

Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand
● <sup>1</sup> Brannvarsling	Det er montert røykvarslere i hver leilighet, i næringsdel, i parkeringsareal og i andre fellesarealer. Hovedtavlen/ sentralen for brannvarslingsanlegget er plassert i Rambergveien 19. Bravida gjennomfører årlig test av brannvarslingsanlegget.
● <sup>1</sup> Brannslukking	Brannslukking er basert på brannslanger i fellesareal/ ganger og pulverapparat i alle leiligheter. Brannslangene har årlig kontroll. Huseierlaget kjøpte inn pulverapparat og branntepper til alle leilighetene i 2025 hos Brann og lås AS.

18

BESKYTTET

11	Vannstoppere	Det er i 2025-26 montert vannstoppere i alle leiligheter. Huseierlaget har etter det og med å skifte forsikringselskap fra Gjensidige til Protector halvert forsikringspremien. Huseierlaget ser ved montering av vannstoppere ikke behov for å gjennomføre kontroll i hver leilighet med vannsjekken.
12	Oppvaskmaskiner	Alle de opprinnelig leverte oppvaskmaskinene som var feilprodusert er skiftet ut.
13	El-sjekken	El-sjekken er et godt skadeforebyggende tiltak, men litt mer kostbart enn vannsjekken. Huseierlaget har avtale om elsjekk på fellesareal som blir gjennomført hvert 5. år.
14	Brannluker	Det er brannluker øverst i hver felles trappegang for å ta hånd om røyk i tilfelle brann. Brannlukene blir testet årlig av Bravida.
15	Nødlys	Bravida utfører årlig test og kontroll av nødlys.
16	Internkontroll	Huseierlaget har HMS-opplegg og følger opp dette.
17	Nøkkelsystem	Huseierlaget har nøkkelsystem og eventuell ny nøkkel må bestilles.



Branninstruks og styring røykluke.



Det er montert brannslanger i fellesgang.



Brannklo utvendig del for brannslukking.

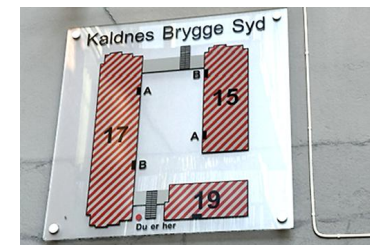


Skilt utenfor Rambergveien 15 A og B.

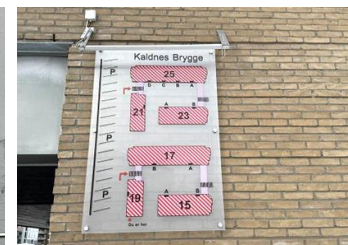
## Uteområder

Her vurderes uteområder på eiendommen. Uterommet fungerer som sosial arena for store og små. Vi erfarer at mange boligselskap gir uteområdet høy prioritet ved vurdering av tiltak.

Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand	
11	Drenering og overvann	Det ble ikke oppdaget noen vannsamling ute. Overvann og drenering blir tatt godt hånd om på arealene.
12	Systemer for avfall og gjenvinning	Huseierlaget har avfallscontainere og kildesortering. Avfallscontainerne er plassert i avfallsrom og det er avfallspresse til komprimering og kjøleaggregat som fungerer bra.
13	Veier og parkering	Det er asfalterte veier fram til byggene. Det er garasjeanlegg i 2 kjelleretasjer m til sammen 185 bilplasser. Det er også parkering ute på parkometer v/ Tønsberg kommune.
14	Uteområdet generelt	Eiendommen er flott opparbeidet med plenareal, busker og bed.
15	Lekeplasser	Huseierlaget har ikke egen lekeplass med tilgang til lekeplass i nærheten (rundt 50 m sør) som driftes av Tønsberg kommune.
16	Utvendig trapper fra atriet	Tapper ute er i betong og litt slitt i overflate, men det er bra for sklisikring. Dersom det skal monteres ny overflate i trapper så foreslår at det vurderes en type skifer, men som er type sklisikker.



Plakat med oversikt over eiendommen.



Oversikt over Kaldnes Brygge Syd og Nord



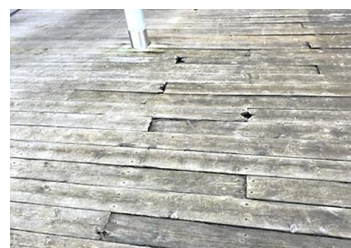
Det er varmekabler i utvendig trapp mot vest.



Avfallscontainere i avlåst rom og avfallspresse.



Vedlikeholdsbehov på takterasse Rambergveien 17.



Dårlig dekke på kommunens treverk mot sjøen.



Parkering i nærheten driftet av Tønsberg kommune.



Lekeplass i nærheten driftet av Tønsberg kommune.

## Vedlikeholdsplan med kostnadsestimat

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon og vår tilstandsvurdering har vi på neste side laget en oversikt over de tiltakene vi mener styret bør prioritere fremover. Deretter følger en langsiktig vedlikeholdsplan (tentativ) der de store rehabiliteringsprosjektene for byggets levetid er synliggjort. Dette for å kunne planlegge finansiering og prioritering på lang sikt allerede i dag.

## Holdbare valg og løsninger

Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg når tiltak skal gjennomføres. Tidlig identifisering gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt. I tiltakslisten viser vi dem tiltak som forventes ha stor miljøeffekt med et eget merke.

## Kostnadsestimat

Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er grove anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisestimat. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.

## Behov for vedtak

Styret har høy beslutningskompetanse og kan teoretisk igangsette store prosjekter basert på et styrevedtak. Vi anbefaler som regel en vedtaksfase der eierne får være med å velge på hvilket nivå og til hvilket tidspunkt tiltak utføres. Vår erfaring er at åpenhet og god informasjon er suksesskriterier for gode vedtaksprosessen og rehabiliteringsprosjekter.

## Langsiktig finansieringsplan

En av styrets hovedoppgaver er å sikre finansiering av drift, og ivaretagelse av eiendommen. Det kan være nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene for å imøtekomme et investeringsbehov. Ved å utarbeide en likviditetsanalyse vil man kunne se en forventet utvikling i felleskostnadene. Viktige premisser er regnskapet, forventet prosjektkostnad, utbetalingsplan, løpetid på låneopptak og rentefot. Analysen kan vises for en eller flere alternative tiltak, og er et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom.

## Tidslinje for de store rehabiliteringene

På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres på sikt. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid på bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.



«Gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg gir et mer bærekraftig samfunn»

## Oversikt over tiltak som foreslås prioritert og framtidig tiltak

Prosjektype	Beskrivelse av tiltak	Estimat
<b>Tilstandsanalyse av betong i parkeringsarealer</b>	Tilstandsprøve av betong for betongsøyler, betongvegger og betongdekke i parkeringsareal.	50 000,-
<b>Behandling av betongvegger og betongsøyler i garasjer.</b>	Skadeforebyggende sikring av nedkant av betongvegger og betongsøyler i parkeringsareal med sokler/ hulkil. Eventuelt utvidet utbedring ved høye verdier av klorider.	1 000 000,-
<b>Utvendige murvegger</b>	Utbedring av sprekker i utvendig murvegger ved trapp mot øst og vest og maling av murveggene etter reparasjon.	100 000,-
<b>Brannvarslingsanlegg</b>	Leverandør har foreslått oppgradering av brannvarslingsanlegget fra Honeywell med utskifting av komponenter. Det kan være nye detektorer og sentral mm og inklusive montering og driftsettelse.	500 000,-
<b>Takterrasse</b>	Rense og behandle gulvet på felle takterrasse for 17AB. (Evt. kan dette utføres på dugnad eller av vaktmester).	25 000,-
<b>Taktekking</b>	Grundig kontroll av taktekking og beslag på alle takene.	25 000,-
<b>Taktekking</b>	Ny taktekking og nødvendig utskifting av beslag (2000m <sup>2</sup> ). Antatt pris inklusive oppheising, beslag, sikring og diverse. Tekking med PVC beleg type Sarnafil eller tilsvarende. Tekking med Derbimum SP FR.	2 300 000,- 2 700 000,-

Vi ber styret behandle denne rapporten. Vennligst ta kontakt dersom sameiet ønsker videre oppfølging fra vårt kontor. Ved større rehabilitering kan OBOS Prosjekt AS - Vestfold hjelpe til med å utarbeide teknisk beskrivelse, innhente anbud, ordne med kontrakt og følge opp prosjekt med møter, SHA og kontroll av utførelse, mot et avtalt honorar.

BESKYTTET

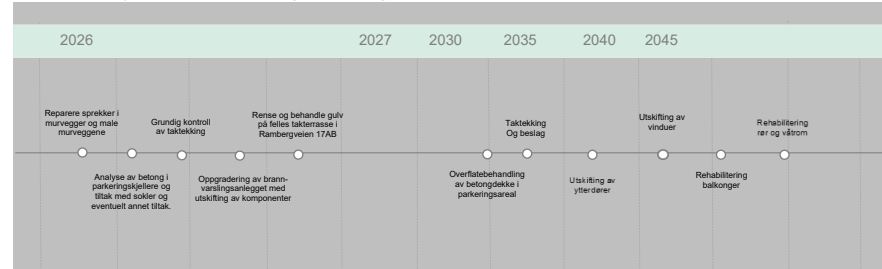
23



«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansiering»



Tentativ tidslinje for større vedlikehold og rehabiliteringer



## Tønsberg kommune Kommuneutvikling

Kristiansen & Bernhardt Arkitekter AS  
pb 333

3101 TØNSBERG

-DOKK-1

Saksbehandler: Jon Sørseth  
Direkte telefon: 33 34 86 28  
Vår ref.: 11/14954  
Aktiv: GBR-1003/0313  
Deres ref.:

Dato: 26.04.2011



0 2 Z W L / 139845  
1003/313/0/0 2002 1 - Ferdiggattest

### Rambergveien 19 - 1003/0313 - ferdiggattest

Gbnr. : 1003/313  
DFUB-sak : FUP 224/02  
Jnr. : 11/3794 (ref. 2002/011581)  
Bygningsnr. : 22187813  
Arbeidets art : nybygg  
Byggets art : boliger m/tilhørende parkeringsanlegg

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGGATTEST FOR  
OVENNEVNT BYGGEARBEID

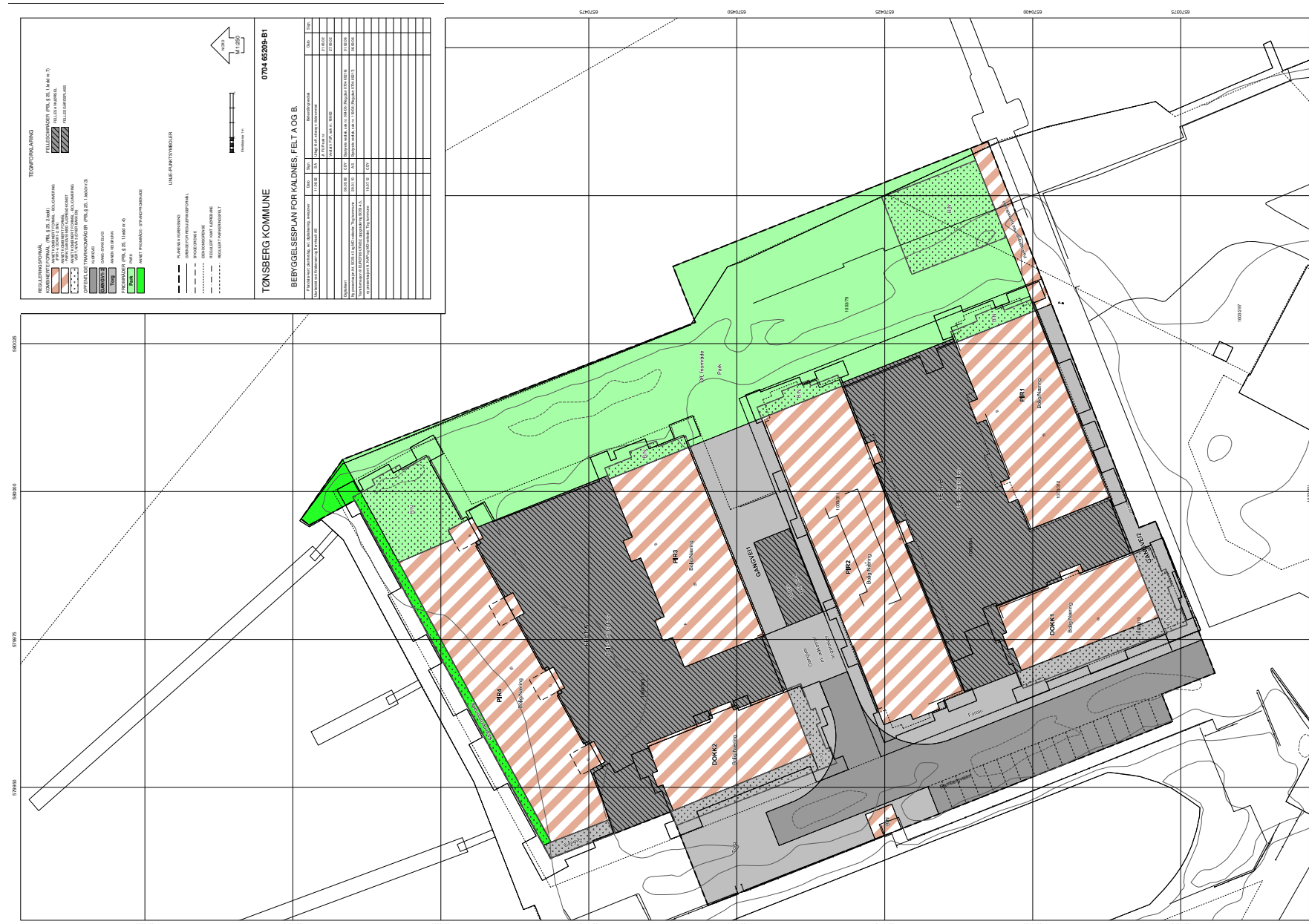
Tillatelsen omfatter ikke næringsarealer i 1. etasje.

*Jon Sørseth*  
Jon Sørseth  
leder

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

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

Bank:  
Org.nr.



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

**§ 1  
FELLESBESTEMMELSER**

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

**§ 2  
BEBYGGELSESPLANEN INNEHOLDER**

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

**§ 3  
BYGGEOMRÅDE FELT A OG B**

Tillatt bruksareal (T-BRA) felt A = 11.350 m<sup>2</sup> og felt B 11.000 m<sup>2</sup>. Maks. gesimshøyde for felt A og B mot offentlig trafikkområde og torg = C + 21,5. Deler av bebyggelsen i feltene forøvrig kan gå opp til C + 25,5. Deler av bebyggelsen kan utføres utkraget med søyler i 1.etg der det er angitt på plankartet. Næringsarealer kan innpasses i 1.etg. Øvrige etasjer skal inneholde boliger. Parkering kan innpasses i 1. etg. og under bakken.

**§ 4  
BYGGEOMRÅDE BOLIG  
(ved rundkjøring i Kaldnesgaten)**

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

**§ 5  
OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE**

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

**§ 6  
OFFENTLIG FRIOMRÅDER**

Det vises til reguleringsbestemmelsene.

**§ 7  
FELLESOMRÅDER**

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

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

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

**§ 9  
KOMBINERTE FORMÅL, UTKRAGING OVER BAKKEPLAN**

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

**§ 10  
KOMBINERTE FORMÅL, OFFENTLIG PARK / GANGVEI MED KJØREADKOMST**

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

**§ 11  
REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

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

Innendørs støynivå skal tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift /NS8175 klasse D, dvs. grenseverdi 35 dB. Utendørs støynivå skal tilfredsstillende grenseverdi gitt i nasjonal støyreringslinje T-1442, dvs. 55 dB. Alternativt lokal skjerming av egnet ute plass. Ved vurdering av støyskjerm langs Kaldnesgaten, skal estetiske hensyn vektlegges og berørte grunneiere rådspørres.

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

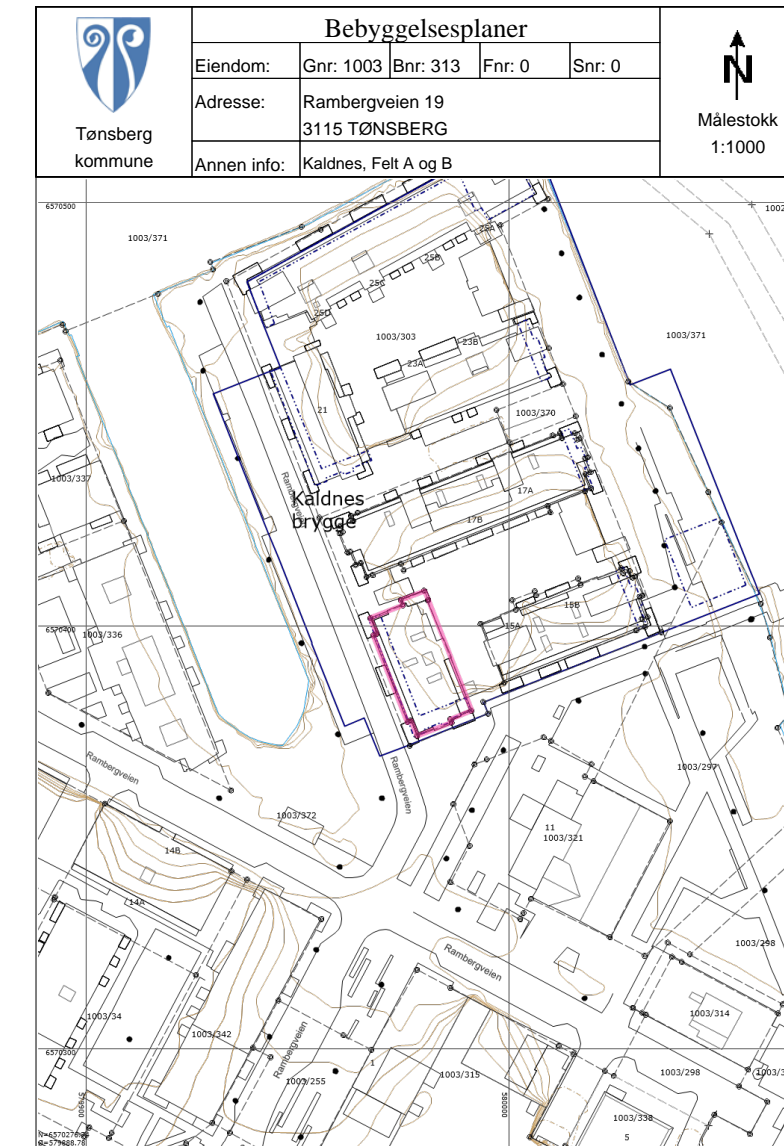
- Det gis ikke brukstillatelse utover 25 % (35.000 m<sup>2</sup>) av totalt tillatt antall m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) før ringvei Nord er tatt i bruk.
- Det gis ikke rammetillatelse utover 50 % (70 000 m<sup>2</sup>) av totalt tillatt antall m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) før det er innført tilfartskontroll i/ved Banebakken og Kanalveien, og Mammutkrysset er effektivisert gjennom mindre geometrisk endring av krysset, nytt styringssystem samt flettefelt i Nedre Langgate, jfr. rapport datert 16.05.2008 kalt "Tiltakspakker for bedre framkommelighet for kollektiv og bil i Tønsberg-området" tiltak 4 og 7, utarbeidet av Statens vegvesen, Nøtterøy, Tjøme og Tønsberg kommune.
- Det gis ikke rammetillatelse utover 75 % (105 000 m<sup>2</sup>) før det er etablert ny fastlandsforbindelse eller det er sikret tilstrekkelig avlastning for byrettet trafikk over Kanalbroa. Planmyndigheten skal ta opp denne bestemmelsen til ny behandling dersom ny fastlandsforbindelse ikke er bygget før den tid.

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



Per Engeseth  
byggesaks-og arealplansjef

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

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



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

 Tønsberg kommune	Kommuneplan					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 313	Fn: 0	Sn: 0	
	Adresse:	Ramborgveien 19 3115 TØNSBERG				
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035					



06.03.2026 10:04:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

### Tegnforklaring

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

06.03.2026 10:04:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



### 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 biopøiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhenge 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 monterte i sokkel medfølger likevel ikke.

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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


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

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

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



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, 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, kakertakker og skjeggkre

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, 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 bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring må du kontakte Gjensidige.

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

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

## Forbrukerinformasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Huseierne



Norsk takst



### Hva må du passe på som selger?

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

### Den viktige tilstandsrapporten

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

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

### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

### Hva må du passe på som kjøper?

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

## Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg  
No-sektakt.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges 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 ØYdlig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
- 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

#### VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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.
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en akseptert 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

Bud mottatt: / - kl:

## 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 besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 30.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

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